

会議名	令和5年度港区市街地再開発事業事後評価委員会（第1回）																																						
開催日時	令和5年6月6日（火曜日）10時00分～12時00分まで																																						
開催場所	港区役所9階 912・913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>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	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	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																																				
	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 委員の委嘱・任命 3 委員長、副委員長の選出 4 議事 ・過年度の事後評価実施地区の施行者との意見交換について 5 閉会																																						
配布資料	資料1：委員名簿 参考資料1：過年度の事後評価実施地区の施行者アンケートまとめ 参考資料2：過年度の事後評価の概要について（抜粋） 参考資料3：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 参考資料4：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5：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度実施要綱																																						
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1回港区市街地再開発事業事後評価委員会が開会した。 2 委員の委嘱・任命																																						

	<p>公務のため、区長からの交付に代わり、あらかじめ席上に委嘱状を配布した。</p> <p>事務局から、各委員の紹介を行った。</p> <p>3 委員長、副委員長の選出</p> <p><委員長の選任></p> <p>富田委員が委員長に選任された。</p> <p><副委員長の選任></p> <p>有賀委員が副委員長に選任された。</p> <p>4 議事</p> <p>○過年度の事後評価実施地区の施行者との意見交換について</p> <p>事務局から、配布資料の確認後、過年度の事後評価実施地区である以下の6地区について、施行者を紹介した。</p> <p>①六本木三丁目地区</p> <p>②虎ノ門・六本木地区</p> <p>③六本木一丁目南地区</p> <p>④六本木三丁目東地区</p> <p>⑤赤坂一丁目地区</p> <p>⑥赤坂九丁目北地区</p> <p>事務局から、施行者Aの事業概要を説明した。</p> <p>【事務局】 事後評価の結果を受けて、感想等伺いたい。</p> <p>【施行者A】 各事業では、市街地再開発事業における公共貢献として広場や公開空地、高低差を解消する歩行者専用通路等を整備している。通路等については、エリアの状況を踏まえてある程度グレード感の高いものとしたが、アンケート結果では、グレード感が高すぎて外部の方が利用しても良いのか、住民専用ではないのか、といった意見を多くいただいております。想定よりも通路等が利用されていない可能性があることがわかった。一方、グレ</p>
--	--

	<p>ード感は従前権利者の意向もあり、簡単に下げることにはできないため、サイン計画等により、利用しやすい空間を整備したい。</p> <p>評価を踏まえて感じたこととして、事後評価制度は竣工から5年経過している再開発ビルを対象としているが、今回対象となった3地区のような分譲住宅が主の再開発においては、竣工後5年経過すると従後新たに入居した居住者がマンションの管理組合の中心となっており、事後評価によって発見された課題についてデベロッパーから改善を求めることが難しい。竣工後、間もない頃であれば再開発組合の理事等が管理組合の理事になっていることが多いため相談しやすいが、5年経過していると新しい居住者が管理組合の理事となっているケースが多い。実際に旧理事長に改善の相談をしたが、理事が一新されていて協力できるかわからないとの回答をいただいた。竣工後5年経過した再開発ビルをどのように改善していくかは管理会社とも相談が必要かと考えており、今後の開発においても留意していきたい。</p> <p>事務局から、施行者Bの事業概要を説明した。</p> <p>【事務局】 事後評価の結果を受けて、感想等伺いたい。</p> <p>【施行者B】 一定の評価をいただけたことは嬉しく思う。当地区は、隣接地区再開発準備組合から分離し、先行して事業化した地区である。現在、後続地区の市街地再開発事業が行われているが、両地区共通のコンセプト「緑の生活都心」を掲げてそれぞれ事業を進めてきた。生物多様性の保護や、隣接地区と一体的なコミュニティ形成に先行して取り組んでいる。今後は両地区に共通したタウンマネジメントも検討していく予定である。工事の入札が2008年のリーマンショック直後であったこともあり、再開発事業は厳しい社会情勢の影響を受けた。2011年の東日本大震災においては、安全安心の観点から設計変更等を行い、当初想定より強化した非常用発電システムを導入する等、柔軟に対応してきた。竣工後約10年が経過しているが、南側にある広場では、竣工後に誘致した保育園の園児や近隣住民の皆様にご利用いただいている。今後は後続地区にも公園や保育機能等を誘致する</p>
--	--

	<p>ことを検討しており、両地区とも広く利用していただけるようにしていきたい。</p> <p>事後評価制度について、現制度は竣工後5年経過した事業を対象としているが、当時のことをよく知る担当者が異動等してしまっており、対応できる社員が限られているため、生の声を届けられているか不安が残る。</p> <p>事務局から、施行者Cの事業概要を説明した。</p> <p>【事務局】 【施行者C】</p> <p>事後評価の結果を受けて、感想等伺いたい。</p> <p>当地区では駅まち一体開発を行っている。多くの駅では、改札を出て階段を昇ると道路につながるものが多いが、当地区では駅直近に駅前広場を整備したことにより、多くの方に利用していただきうれしく思う。一定の評価をいただいたことを受け、今後、駅直結の再開発に係る際は駅前広場をできる限り大きく確保していきたい。一方、広場の利用についてオフィス従業者は広場で弁当を食べる等の利用をいただいているようだが、アンケート結果から地区外の利用者が少ないことがわかった。それを踏まえ、地区外の方にも利用していただけるよう、設えやエリアマネジメント等で対応していきたい。</p> <p>事務局から、施行者Dの事業概要を説明した。</p>
<p>【事務局】 【施行者D】</p>	<p>事後評価の結果を受けて、感想等伺いたい。</p> <p>建物のテナント等にアンケートを行うことはあるが、事後評価制度において地区外の方を含めたアンケート調査をしていただいたことは今後の運営や開発の参考となった。</p> <p>事後評価制度について、評価の対象が竣工後5年を経過したものとなっているが、5年経過すると事業当時の関係者が少なくなっており、また、事後評価への対応のために関係者に負担をかけたたり費用が発生したりすることもあったため、制度的にどう対応するか悩ましいと感じた。また、評価対象に空地の利活用や賑わい創出がありさらなる改善を求められている</p>

<p>【富田委員長】</p>	<p>部分もあるが、公開空地の維持管理について区と協定を結んでおり、事業者からすると利活用に制限がある状態で評価されているため対応が難しい。それらについて制度的な改善を検討してほしい。</p> <p>各事業者の意見を受けて、事後評価制度についてざっくりばらんに意見交換したい。</p> <p>施行者Dから出た空地の利活用について、都決定の場合はしゃれまち条例等により利活用が可能だが、区決定の場合は利活用に制限が発生する。</p> <p>そこで、港区では現在エリアマネジメントガイドラインを作成しており、区決定の空地や道路、公園等について、道路法・都市公園法等の制限を緩和することを目指し、関係事業者等と議論している。ガイドラインを作成しており、エリアマネジメントを推進するため地区内の事業者と連携を図り、都市再生整備計画の作成及び滞在快適性等向上区域の指定を行い、規制緩和や賑わい創出を目指している。そのように、地区でガイドラインを作成することで、個々の事業が造って終わりではなく、賑わい創出や災害時の連携等、相乗効果を狙った連携を目指している。</p>
<p>【委員】</p>	<p>各事業について現地見学等もさせていただき、再開発事業によって整備される空間、特に広場・公共空間の質について防災機能や帰宅困難者受入の機能等様々な工夫を凝らしており、よりグレードの高い空間を整備していると感じた。</p> <p>防災面について、現在東京都ではターミナル駅を除き、災害時における一時滞留者の想定人数に関する公的な推計はない状況にある。再開発事業では特に東日本大震災を経て、事業者側が工夫を凝らして例えば会議室を一時滞在施設に位置づけるなど、公共貢献として一時滞在施設を整備していると認識している。完成後、備蓄物資について運用上の訓練や研修等も行っていると思うが、公開空地や一時滞在施設等について実際に運用して気づいた点や防災面で公共的なサポートが必要だと感じた点はあるか。</p>
<p>【施行者B】</p>	<p>弊社は港区にて多く事業を行っており、完成後のビルのみでなくエリア全体での防災面の対応を行っている。弊社では休日及び夜間に震度5強以</p>

	<p>上の地震が発生した場合、社員に通知が送られ、発災時の体制として構成された「活動班」が対応を行う。また、再開発事業の予定地およびその周辺に住む方々への情報共有等を行う「近隣班」もある。発災時は各々が安全を確保した上で、現場に行くことが可能な社員で現場の対応をすることになっている。その他、宿直の対応や若手社員は本社周辺に居住する対応等も行っている。また、港区と協定を結び、各再開発事業で整備した施設内にて帰宅困難者受入れる体制を整備している。災害時には帰宅困難者に飲食物の提供等が可能な体制を整えている。弊社として、今後の事業でも体制を拡大していく予定である。</p>
<p>【施行者C】</p>	<p>当地区では港区と協定を結び、会議室の一部を一時滞在施設として位置づけている。また、駅前広場に屋根がかかっており、一時滞留の場として活用できる。防災の取組みとして、コロナ前は地元の消防団員や町会の方に連絡して、年1回消防訓練を行っていた。再開発においては地域の防災にどれほど貢献できるかが重要と考えており、発災時に地元の町会の方と連携していけるような体制づくりに取り組んでいる。一方、実際にはやってみなければわからない部分もあり課題も残る。</p>
<p>【施行者A】</p>	<p>当地区以降、港区内の事業では帰宅困難者の一時受入のためエントランスホールや集会室を開放する旨の協定を区と結んでいるほか、帰宅困難者用の備蓄倉庫を住民用とは別に整備している。住民は災害が発生しても基本的にマンション内で待機することになるため、最低3日分の備蓄倉庫及び発電機を整備している。また東日本大震災以降、マンション内に非常用発電機（専用部に電気を供給することはできない）を設けるようになったことに併せ、貯蔵可能な重油の量を増やすために必要な危険物取扱に関する免許の取得をグループ会社である管理会社にて推奨し、非常用発電機の稼働時間を伸ばせるようにしている。さらに、マンションでは管理会社を含めて年1～2回防災訓練を実施し、住民の方に注意喚起等促している。しかし、港区は他エリアと比較して不在である住民の数が多く、防災訓練の参加率が低いことが課題である。</p>

<p>【施行者D】</p>	<p>当地区では港区と協定を結び帰宅困難者を受入れている。当地区は防災協議会を設立し、他事業者との横の連携を行っている。帰宅困難者受入れに関して、事後評価でも触れられていたが帰宅困難者受入施設の認知をどう上げるべきか悩ましい。施設の存在について大々的にアピールすると、受入れ可能人数以上の帰宅困難者が来た場合対応しきれないため、どちらが良いのか事業者として難しい判断になる。その他、オフィステナントについては発災時、オフィス内で待機してもらうことを前提に各テナントで備蓄を確保できるよう、各フロアに備蓄倉庫を備えており、帰宅困難者用の備蓄倉庫は別途再開発ビルとして整備している。また、防災訓練に併せて帰宅困難者受入れ訓練を行い、実際に帰宅困難者が来ても対応できるよう取組を行っている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>先日、東京都の地域防災計画が改正され、大規模水害の他、マンション防災の内容が大きく取り上げられるようになった。そのようにマンション防災への関心が高まっていることも踏まえ、事後評価制度により再開発事業において分譲マンションのようなビルでも帰宅困難者用の受入れスペース等防災機能に初期投資され、それが継承されるようになってきたことは、運営上の課題がありつつも良い影響ではないかと思う。</p> <p>また、複合開発として商業・オフィス・住宅といった用途もしくは周辺地区を含めたエリアマネジメントという視点で、居住者・従業者・来街者それぞれに合わせた防災の取組をされていると思う。事後評価制度はあくまで再開発ビルのハードの部分の評価であり、竣工後5年経ってから評価することに意見もあったが、エリアマネジメントや防災の取組の観点では、竣工後5年の運営を経て実際の空間の使われ方や明らかになった課題等を評価もしくは情報の蓄積をすることはかなり重要だと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>東日本大震災が発生した際、膨大な数の人が渋谷方面へ流れ、コンビニから商品がなくなる等多様な人の動きが発生した。東日本大震災を経て、人々の災害に対する考え方は大きく変わったと思う。東日本大震災を踏まえて今回対象とされたような事業が行われ、かつ評価されていると思うが、最近では周辺国からミサイル発射の報道などもあり、人災的な危険も</p>

	<p>高まっていると思う。それを踏まえて再開発ではシェルターのようなものも含めて検討してほしい。</p> <p>その他、六本木ヒルズが完成した当時はかなりひったくりが増えた。また六本木ヒルズができたことにより、権利変換された従前の住民は区立の学校に通うが、新たに入る住民は私立の学校に通うことが多く、区立の学校の生徒が少なくなっていると聞いている。港区は賃料等が高いため、そのような結果を招いているのかもしれないが、少し懸念が残る。</p> <p>事後評価制度の在り方について現行制度を少し批判的に見て、現制度は90点以上のビルを100点にするためにはどうするかという観点が大きな目標となっているが、それが本当に意味のあるものか考えたい。特に分譲住宅の場合は事後評価の結果をすぐには改善できないほか、事業者が今後の再開発を計画する際に参考にするとしても、その他新しい要請が別途求められている現状で現在の評価項目でよいのかと感じている。</p> <p>それを踏まえ事業者に2点伺いたい。1点目として、再開発を評価する上ではCASBEEやABINC等、港区の事後評価以外の制度もあるが、その中で事後評価制度にどのような意義があると思うか。これまでの意見にて、区域外の住民からの意見も聞けることが一つの意義としてとらえられるが、その他に何かあれば伺いたい。2点目として、事後評価制度の目的は事業の効果を評価して確認することに加え、得られた知見を新たな市街地再開発事業の計画に対する支援・指導の際にフィードバックすることとされており、後者は事業者・区どちらの視点でも認識できる。例えば、港区のマスタープランや再開発に係る協議内容・プロセス・体制等が現行のまままでよいのか、先ほども広場の利活用に関する区協定での制約の話があったため、その他の意見を伺いたい。</p>
【委員】	<p>事後評価制度の在り方について現行制度を少し批判的に見て、現制度は90点以上のビルを100点にするためにはどうするかという観点が大きな目標となっているが、それが本当に意味のあるものか考えたい。特に分譲住宅の場合は事後評価の結果をすぐには改善できないほか、事業者が今後の再開発を計画する際に参考にするとしても、その他新しい要請が別途求められている現状で現在の評価項目でよいのかと感じている。</p> <p>それを踏まえ事業者に2点伺いたい。1点目として、再開発を評価する上ではCASBEEやABINC等、港区の事後評価以外の制度もあるが、その中で事後評価制度にどのような意義があると思うか。これまでの意見にて、区域外の住民からの意見も聞けることが一つの意義としてとらえられるが、その他に何かあれば伺いたい。2点目として、事後評価制度の目的は事業の効果を評価して確認することに加え、得られた知見を新たな市街地再開発事業の計画に対する支援・指導の際にフィードバックすることとされており、後者は事業者・区どちらの視点でも認識できる。例えば、港区のマスタープランや再開発に係る協議内容・プロセス・体制等が現行のまままでよいのか、先ほども広場の利活用に関する区協定での制約の話があったため、その他の意見を伺いたい。</p>
【施行者B】	<p>事後評価制度では竣工後5年経過した事業が対象となっており、当時の担当者は現在進行中の案件を持ちながら、当時の内容を調べることになるためかなり手間がかかった。一方、その作業により当時の計画を改めて見直すことができたこと、またこれまでは担当した事業単体で評価を受け止めていたが、他地区と同じ統一的な視点での評価を受けることにより今後の再開発における取組みに対して参考になることが事後評価制度の良い点</p>

<p>【施行者A】</p>	<p>だと感じている。フィードバックについてもその後の事業に取り入れている部分もある。今後の再開発においては、フィードバックいただいた部分をどのように反映していくかが課題だと思う。</p> <p>会社としてアフターサービスや定期点検の一環で居住者の方にアンケート等を行うが、周辺の方から再開発が完成したことによる影響等について聞けるのは事後評価制度の意義だと思う。当地区では厳しい意見も多かったが、それも参考になった。</p> <p>当地区ではコンサルにもお話をいただき、いただいた内容は社内の再開発部門のみでなく、企画部門や営業部門にも共有し、今後の参考にするようにした。先ほど話した空地のグレード感については管理会社にも共有しているが、実際にサイン計画を見直し標識を設置する際には、現在の管理組合の方から負担金をいただくことになる。商業用途では外部から人を集客したい一方、住宅用途では極力外部から人が入りこまないようにしたいと考えるのが一般的である。それを踏まえると、管理組合が自ら負担して標識の設置をすることに同意しない可能性もあり、管理会社からは管理組合に申し入れしてみるものの実現は難しいかもしれないと言われている。</p> <p>そのように、フィードバック自体は貴重なものであり反映したいものの、分譲マンションは既に事業者の所有物ではなくなっているため、どのように反映するかは課題として残る。</p>
<p>【施行者C】</p>	<p>事後評価制度により周辺の方から意見をいただけるのはよかった。一方、いただいたフィードバックを反映する手法として、再開発の事業費のごく一部でビルの修繕とは別に、整備した広場等の改善に充てる費用を確保しており、それを管理組合に移管している。そういったものがないと、竣工後5年経過してから改善することは難しいと思う。</p>
<p>【施行者D】</p>	<p>当地区は主に賃貸オフィスが占める事業であり、事業者が運営にも携わっているため、フィードバックを反映することができる。他評価制度との比較について、CASBEEは計画段階の評価である一方、事後評価制度は事後の評価であるため、意義が異なる。今後の再開発事業へのフィードバックについて、事業者としては求められるハードルが上がっていくと思うため厳しいと感じる部分はある。一方、近傍地区で再開発を行う際に、今回の</p>

	<p>事後評価のフィードバックを受け、新たな再開発において取り組むべき内容が明確になり参考になる。しかし、離れた地域での再開発や用途が異なるビルの開発に対して、事後評価のフィードバックをそのまま反映できるわけではないため、事後評価における評価基準や考え方、フィードバックの方法等については、運営まで携わっているかどうかによって変わるのではないかと思う。</p>
【委員】	<p>その他、例えば今回対象とした再開発事業はどれも六本木・虎ノ門エリアに集中しており、当エリアはまちづくりガイドラインが昔からあり、ガイドラインに沿って各事業が計画されていると思う。今後も新たな再開発が検討される上で、これまでの再開発にて残る課題を新たな再開発でカバーする、もしくは緑や道路のネットワークについては各事業が連担することによりエリア全体で整備されていくことを踏まえ、各事業単体の評価ではなくエリアでの評価も必要ではないかと感じた。</p>
【委員】	<p>緑についてどの地区でも大きな面積の緑を整備しているが、緑の創出や維持管理の面で苦労している点や、評価してもらいたい点などあるか。</p>
【施行者B】	<p>当地区では、生物多様性に取り組んでおり、外構として草木を新たに整えるだけでなく、枯れ木等を含めて昔の状態に戻すような整備も行い、昔生息していたコゲラが戻って来られる環境を整えた（実際に戻ってきた）。一方、従前の環境に戻したことの弊害として、例えば権利変換した権利者からは蚊が多くなった、という意見があった。また他の事業においても言えることだが、竣工後約10年経って緑がより豊かになり、維持管理の負担は増えてきているが引き続き尽力していく。評価してほしい点として、例えば単に緑化面積により評価するのではなく、生物多様性のような取り組みのように特色のある取り組みを選択したことへの評価もしてほしい。</p>
【施行者C】	<p>緑を増やすことは重要だが、それ以外にも広場等を整備する必要もあり緑の整備にも限界があるため、広場を含めて緑を評価するなど柔軟に対応してほしい。また、維持管理の面で、緑を整備することによって容積緩和等してもらえればそれによる維持管理費の捻出にもつながるため、そのような評価もできるとよい。</p>

【施行者A】	<p>緑化を目指して極力中木等を植えているが、アンケートには緑が生い茂りすぎて死角が増えて危険といった意見があったため、樹種や配置には注意が必要だと感じた。評価してほしい点は隣地を含めた一体管理で、区所有の土地を緑化した場合に、その部分のみ区が管理するのは難しいためマンション側で一体管理しているが、そのこと自体認知度が低い。そのような貢献をしていることを多少は知ってほしい。</p>
【施行者D】	<p>当地区では緑の取組について創意工夫・独創性の項目で事業者提案として定性的に評価いただいたため、他地区においても緑の取組についてはそのような評価項目になると認識しているが、評価手法が定性的な内容に偏っている。緑の取組を定量的に評価できる仕組みができるとよい。</p> <p>またアンケートの通り、緑がうっそうとして暗くなっているといった意見をいただいているが、事業者としては緑を成長させたいため、あえて剪定しない選択をとる場合もある。その場合、暗がり解消のために照明等のハードの整備をしなければならなくなる。そのように、緑を多く整備すると事業終了後も改修・改善していく必要が発生するため、継続的に改修・改善できるような仕組みづくり、もしくはそれに対する何らかの補助を受けられるような仕組みができると、緑のネットワークの形成に寄与するのではないかと感じた。</p>
【委員】	<p>今回の6地区の内容を振り返ると、再開発の議論が始まってから竣工まで長いもので約20年かかっているものもあり、その分事業者として注力されていると認識しており、区としてもその間にも変化している社会情勢等を受け計画を策定している。今回の議論では、長い期間をかけて進める再開発ゆえの工夫や課題が明らかになった。一方、いずれの事業においても従前の市街地は老朽化した戸建家屋が密集しているような防災性及び回遊性・アクセス性に課題のある地域であり、それらを解消する都市のインフラを整備している点で大きな成果を挙げているものの、事後評価制度の当初の目的の一つは、都心のみでなく地方都市にも再開発がある中で港区での再開発には特に高い期待をもち、港区では国交省が定める市街地再開発事業費用便益分析マニュアルで評価すると大抵の事業でも便益が上がることは明確であるため、地方都市とは全く違う状況であることを踏まえ</p>

のように地域への還元・社会的な還元をしてもらうことが妥当か評価することである。今回の議論ではそのような視点で事業者から意見いただけるとよい。事業の評価（POE）として、計画、事業、竣工後の運用の大きく3段階のプロセスがあり、現制度における運用のプロセスの評価によって、計画もしくは事業の段階に戻って考え直すということは当然考えておらず、改善できることに限りがあることは理解している。それよりはむしろ、その後新たな再開発に対してどのようなフィードバックができるかということである。例えば、複合用途型の再開発もあれば、主に住宅系で一部非住宅系として生活利便施設等のサービス施設を入れている再開発もあり、それぞれコストバリュー含めて考え方が異なる。運用プロセスにおいても、本来オフィスのテナントから得る共益費・管理費の財布と分譲住宅型の管理組合の財布は別扱いとなるべきだが、複合用途型の大規模な再開発の場合、共用的な外部空間の管理やそこで行われる地域に還元されるイベント（マルシェや祭り、近隣を含めて行いまちの文化を形成する行事）はどのようなコスト負担にすべきか。オフィス側の共益費や分譲住宅側の管理費を含めて一体の財布として運用するような工夫もあり得るかもしれない。また、それを長期的に継続するための取組なども別途ある。それら取組を評価することで計画に活かせる知見が生まれると思いき、今回議論に挙げた緑の管理についても今後のヒントになると感じている。

一方、事業者には今後の建築タイプの在り方について伺いたい。老朽家屋が密集して細分化された敷地を再開発によってまとめて大きな街区にした際、従前権利者の権利変換分に加え保留床により収益性を上げるためには超高層型になることが避けられない現状にある。それに起因して、低層部や基壇部のデザインによって歩行者のヒューマンスケールの街並みをどう形成するか、港区では特に重要な内容であり課題となる。一方、港区内の住生活のグレード感やライフスタイルの多様性について、建築タイプの画一性は少なからず影響していると思う。それを踏まえると、事業性も考慮した際に従来とは異なる建築タイプ実現の可能性はあるか。例えば、中庭型の建築を目指す場合、どのような可能性があるか。実際には、低層棟と高層棟が混在する仙石山ヒルズのように、建築タイプをミックスする手法

	<p>のバリエーションを増やすことも考えられる。それらの手法により、港区の都心だからこそ実現できる建築タイプがあるのであれば、これまでとは違う生活像や居住者像が生まれる。従来のタワー型の建築タイプの場合、周辺部に空地进行、敷地中心にタワーを作ることが最適解となっている。六本木ヒルズの場合はコーン・ペターゼン・フォックスやジョン・ジャーディが参画して、人が行き交うようなマスタープランを作成し、面白い計画を作っている。仙石山ヒルズではシーザー・ペリがマスタープランを作り、眺望計画で人に配慮などしている。それらを踏まえ、再開発の次のステップは、タワー型ではない建築タイプで事業性を含めた可能性があるかどうかだと考えている。また、区ではまちづくりマスタープランが最上位にあり、地区計画や個々の事業にて事業者と結ぶ協定など、様々な階層でまちづくりに取り組んでいるが、事業者が想定する将来の都市像と区が検討した計画内容について、大きなスケール間でも共有できるような機会があると良い。例えば、大街区の地区計画があるところでは複数の事業者間で将来の都市像が共有されている中、港区はどのように考えているか共有できるとよい。今回対象となった事業では、尾根道の扱いや緑の扱い、斜面の活かし方などを工夫して部分的な内容と全体の整合性をとっていると思うが、それ以外の内容については点数が辛口についている事業も多いため、協議型の再開発として全体像を共有できるとよい。</p> <p>港区ならではの強みを生かせるような仕組みにできるとよいと思う。</p> <p>現状はどの事業でも同じような建築タイプとなっており、課題と認識している。地区の歴史や文化を含めて、将来像を区とでも考えた上で事業者や地区の方と意見交換していきたい。区民から意見や区議会でも高層建物の是非に関する議論が生まれているため、それら意見も含めて今後の対応を検討したい。都市の将来像については、区と事業者で共有すべきであり、そのきっかけとして事後評価制度があるべきだと認識しているが、現在計画段階の事業には地域性等の考慮を含めてフィードバックしている。</p> <p>再開発事業の現実的な側面においては、事業性と建物の形状や規模は直結する。エリアによって、低層棟と高層棟でゾーン分けできるところもあるが、広場等の空間を広げようと機能を集約した結果タワー型になってい</p>
--	--

【事務局】

【施行者B】

<p>【施行者C】</p>	<p>くと思う。建築タイプは個々の事業で考え方が異なると思うが、事業者としても今後考えていきたい。</p> <p>建築タイプについて事業性を考えると低層で進めるのはむずかしい。一方、ある程度敷地の規模を確保できれば、低層棟と高層棟を分けることもできると思う。現在、他の事業では高層のオフィス棟と低層の住宅棟に区別しているが、そのようにエリア分けすることが事業として限界かと感じている。計画段階で評価される項目と事後評価で評価される項目はセットにしてほしい。</p>
<p>【施行者A】</p>	<p>再開発ではないが弊社の別案件について、地区に高さ制限がなくタワー型ができたとしても社内でタワー型にする意識はなかったため、低層とまでは言えないが高層タワーでなくても事業が成立することもあると思う。</p> <p>一方、エリアの状況にも影響されるほか、区内では多くの再開発事業があるため、権利者としても過去の再開発事業からどの程度の経済条件になるか想定できる中、街並みの保全のために容積率や高さを抑えるというのは、合意形成上の課題が大きい。基壇部を作って建物の見え方を工夫するなどの余地はあるが、低層で事業を実現できるエリアは限られるかと思う。</p>
<p>【施行者D】</p>	<p>従前権利者の生活再建を目的の一つとして事業がスタートしている以上、港区は土地代が高いため、生活再建かつ事業成立のためには高容積化せざるを得ない。また、高容積化を図るため空地等を確保すると高層化は避けられない。一方、弊社では社用マンションとして別地区で6階建ての賃貸マンション棟を作っており、建築タイプはエリアや事業手法とセットで考えていくべきかと思う。それを踏まえ検討いただきたいのは、今回対象となっているような大街区ではガイドラインが定められており、土地の高度利用やネットワークの形成などの必要事項が示されているが、ガイドラインが定められていない地区で開発する際には元となる上位計画が必要になると思うため、低層のまちなみが必要なエリアにはそのようなガイドラインを作成しても良いのではないかと思う。上位計画の中で示される地域のまちなみ等は、事業者としても踏まえていかなければいけない。</p>

<p>【委員】</p>	<p>なぜ高層タワーが複数建っているかと感じていたが、従前の地権者や新たに床を買う方なども関わっており、事業的に高層化することが必要であることがわかった。まちづくりに地権者等が関わるならば、ある程度行政で地権者等をコントロールできる手法はないかと感じた。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>港区は高容積化による事業採算性のプロセスだけでなく、都市再生整備計画や安全確保計画等、まちづくりマスタープラン・ガイドライン等にて、まちを運営してもらう視点で賑わいの創出や安全の確保、滞在快適性等向上区域等による規制緩和・税制優遇などしており、以前は機能誘導の指導が多かったが、今後は区と事業者と一緒に維持管理していこうと考えている。施行者と支所との連携が話題になったが、現在港区内には5支所あり、滞留者対策協議会を設立して、事業完了後の運営を見越して、防災訓練や防災アプリ・デジタルサイネージによる情報共有等をしている。また、最近港区で力を入れているのがエリアマネジメントであり、計画の初期段階から事業者と意見交換をして、運営上発生する課題の解決を目指す上で、今回の議論はとても参考になった。</p>
<p>【委員】</p>	<p>複数事業者から、事後評価制度にて地区外周辺の方からの評価をアンケートにより聞けることがよかったと意見があったが、アンケートの対象範囲は施設建築物高さの1倍の範囲としており、近年ではQRコードでの回答も可能にするなど回答率を上げるよう尽力しているが、防災会に事務局から依頼して意見をいただけるようにしたり、空地等の利用実態についてはアンケートのみでなくDXを駆使したりするなどして、実態の調査ができるとよい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>回答率を上げる手法は引き続き検討する。また事業者から回答者の属性がわかるようになるとよいと言われており、アンケートに反映する手法を検討したい。利用実態については、既存データを整理して、実測等が必要な場合には関係者とも協力していきたい。</p> <p>委員から権利者のコントロールに関する意見をいただいたが、最近は様々な場所で再開発を行いたいと相談がきており、どの地区でも低層が商業で高層が住宅といった同じような計画だと感じている。採算性の重要性も理解しているが、地域の歴史や文化、特色、権利者の属性含めて本当に</p>

	<p>その計画がふさわしいか、指導している。採算性をどう確保するかなどは区としても勉強が必要であるため、知見を深めて事業者と協力してまちづくりを進めていきたい。</p> <p>5 閉会</p> <p>富田委員長より、第1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>
--	---