

会議名	令和5年度第4回港区市街地再開発事業事後評価委員会																																						
開催日時	令和6年1月29日（月曜日）17時00分～18時30分まで																																						
開催場所	港区役所相隣相談室（WEB 併用）																																						
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 議事 (1) 田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業の事後評価（二次評価）について (2) 評価結果を受けての区への対応（同種事業の計画へのフィードバック）について (3) 事後評価制度運用基準の見直しについて（意見交換） 3 閉会																																						
配布資料	資料1：田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（二次評価案） 資料2：評価結果を受けての区への対応（同種事業の計画へのフィードバック）（案） 参考資料1：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2：港区市街地再開発事業事後評価委員会 委員名簿 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：事後評価制度運用基準の見直しについて																																						
会議の結果及び主要な議題・発言																																							
【富田委員長】	1 開会 富田委員長から、令和5年度第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。																																						

	<p>2 議事</p> <p>○田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業の事後評価（二次評価）について</p> <p>○評価結果を受けての区の対応（同種事業の計画へのフィードバック）について</p> <p>事務局から、事後評価書（二次評価案）、評価結果を受けての区の対応（同種事業の計画へのフィードバック）の説明を行った。</p> <p>【富田委員長】 説明を受けて、意見を賜りたい。</p> <p>【委員】 これから先、田町駅前東口地区をどのように変えることができるのか。</p> <p>【事務局】 二次評価を受けて緑についてのご意見等をいただいているため、現在管理組合の理事長を務められている元再開発組合理事長に伝えていく。ただ、お金のかかる事項も多いため、全てにおいて計画に反映できるとは限らない。維持管理上の工夫等については検討していただくように伝える。例えば、緑陰が少ないため日影を感じられるようにしてほしいという意見があったが、今後の樹木の剪定の方法や頻度を工夫すればある程度緑陰を確保することが可能であると考えられる。他にも、ツリーサークルの下にもう少し緑を感じられる設えをする、見栄えのよくない看板を設置しないなど、改善できると考えているので、適宜管理組合等に伝えていきたいと考えている。</p> <p>【委員】 新しい樹木では葉が少ないといったことで見た目に課題がある。</p> <p>【委員】 一次評価時よりもアンケートの回答数が増えたとはいえ、やはり少ない。アンケート結果の割合的に言えばすごく良好であるが、本当にこの結果から地域コミュニティが機能していると判断できるのかは疑問である。</p>
--	---

【事務局】	<p>アンケートの回答数が少ないことについては前年度より指摘を受けており、区としても工夫している段階である。昨年度からは Web 回答を取り入れるなど取り組んでいるがまだ少ない。今回新たな取組として、実際にテナントに声掛けして、アンケートに回答してもらうことで回答数が増えた。次にアンケートを行う際にはテナントと直接顔を合わせられる環境であれば、直接区の職員等が訪問してアンケートの回収率を高める工夫を引き続き検討したい。</p>
【委員】	<p>再開発組合や自治会の方にも積極的にアンケートの回答に協力していただきたい。</p>
【事務局】	<p>再開発組合は再開発事業が終わると解散してしまう。従後のビルでは、引き続き管理組合が組織されており、管理組合の結束力が高い場合であれば総会等でアンケートを配布して高い回収率を得られると考えているため、そのような際には管理組合等と協力していきたい。</p>
【委員】	<p>P4 のあたりで 2 点質問がある。1 点目は元再開発組合理事長へのヒアリングの 4 つ目の段落で「従後はそのほとんどが居住は継続するものの店舗部分のテナント貸しに変わった。自己営業の時は店にいたので顔を合わせる機会が多かったが、今はそのような機会が減った。」との記載があり、今回の評価において「従前商店街における権利者の生活、地域コミュニティの継承が再開発により実現されました」という 2 つの対応関係について、補足してもらえると良い。またこの点にも関連するが、2 点目として、従前権利者の方がテナント貸しになることも含めて納得されていれば、「こういう風に地域を継続していこう」「田町の駅が新しくなる」「防災性能が向上することに貢献する」ということも納得されていると捉えられる。そのような点からみると、P4 の事業スケジュールに記載されている平成 19 年のまちづくりビジョン策定の内容と、事後評価だから考察できる「テナント貸しに変わって顔を合わせる機会が減った」といった結果論を比較して、ビジョンと再開発の権利変化の在り方をどのように解釈</p>

	<p>するのか補足していただきたい。2 点目では都市計画マスタープランや地区のプラン、地区のビジョンを描くということと再開発との関係性というのは今後も大事な論点であると考えているため、気づいた点があれば意見していただきたい。</p> <p>【事務局】 地域コミュニティに関するアンケートを取っており、P20 の右下の棒グラフで、「地域の活動について該当する箇所にすべてチェックしてください」という設問に対して、近所付き合いに参加経験のあると回答している方が 81.8%の割合を占めている。地区内では約 8 人の方は近所付き合いがあるとされている。理事長のコメントでは「従後の顔を合わせる機会が減った」と言いつつも、近所付き合いは継続していると捉えている。また同ページの図表 2.4-3 で地域周辺の地域コミュニティ組織等との連携体制という項目で、商店会へ加盟するなど地域とのつながりを引き続き確保している。事業終了後から評価を行うまでに、コロナ禍の影響で従前行われていた地域のお祭りや町会活動等が活発でなかったこともあり、地域の方が顔を合わせる機会が少なかったと感じているのではないかと考える。コロナが 5 類に変わって最近では地域活動が活発化しているため、地域の活動をもう少し見守りながら、必要に応じて地域コミュニティを高める取組を検討するように管理組合等に助言したい。2 点目に上位計画と地域コミュニティを再開発事業でどうつないでいくかという点では、区としても議会等から指摘を受けるなど課題であると認識している。地域コミュニティを継続できる市街地再開発の在り方について、事後評価制度の中でそのような活動を行った事業を評価していくなど、インセンティブを与えていくといったことも必要であると考えている。本日、評価制度の見直しの方向性を検討するなかで、どういった形で評価すべきか等の意見を伺いたい。</p> <p>【委員】 今回のアンケートを踏まえてそのような解釈、考察をしていくことは大事である。</p>
--	--

【委員】	初めに戻るが、地区内の 39 件の配布数の内、テナントが何件なのか等の内訳はどうなっているのか。
【事務局】	39 件のうち 5 件が住戸で、残りがテナント等である。
【委員】	テナント等の 34 件の内、回答数が 4 件と少ない。もう少し回答数を増やせないか。今回はアンケートを直接持っていき、郵送か Web 回答をお願いする形式だったのか。
【事務局】	Web での回答をお願いしている。
【委員】	実際にアンケートを届け、一週間後に受け取りに伺うといった形式はどうか。
【事務局】	届けに伺った際と受け取りに伺った際とで同じ従業員がいるとも限らないため、そのような形式にしても難しいかと思う。そのような理由もあり、「QR コードで簡単に回答できる」という案内を行っており、今回においては効果があったのではないかと考えている。
【委員】	あまり効果は感じていない。
【事務局】	職員のマンパワーもあるので、アンケートの追加調査についてどこまで対応できるかという点が課題である。
【富田委員長】	意見として賜らせていただく。
【委員】	指摘した内容については反映されているので問題ない。むしろ今後はフィードバックの在り方に重点を置く必要がある。調和性・活力、地域創造の点で「工夫の余地がある」と書いていることや評価が星 1 になっていること、先ほど言ったようにこの点についてどうフィードバックしていくかということが大事である。

【委員】	<p>これまでの指摘を丁寧に対応していただいているので、特に意見はない。</p>
【委員】	<p>評価書については事前に指摘した内容が反映されているため、特に追加で修正いただきたい箇所はない。後半の議論となる評価の考え方、方法論で本年度の対象地区をヒントにしながら、どういったことが考えられるかを後ほど意見させていただきたい。</p>
【富田委員長】	<p>委員からアンケートについて指摘があったので、今後もアンケートについてはより多くの回答を得られるように工夫していくこととする。本日事務局より説明のあった二次評価案で二次評価として決定することで良いか。</p>
【委員一同】	<p>異議なし。</p> <p>○事後評価制度運用基準の見直しについて</p> <p>参考資料4：事後評価制度運用基準の見直しについて、事務局より説明を行った。</p>
【富田委員長】	<p>説明を受けて、意見を賜りたい。</p>
【委員】	<p>本日の前半で確認した田町駅前東口の評価書にヒントがあり、今回の再開発で特徴的な点は歩行者の移動空間の整備が求められていた点であり、複数の事業地区間をつなぐデッキを含めた地上と空中の二重構造の移動空間をにぎわいや防災を含めてどのように機能させるかということが大事であった。例えば事後評価書の P11、12 には都市防災の点が十分に施設として、規模、面積として改善されているという評価になっていると思う。今後の見直しに役立つヒントとしては、地上と空中デッキの垂直方向の接続部分の設えや作り方について、計画上の制限があったことも承知しているが、面積的にも規模的にも動線的にも弱い。例えば P15、16 の写真の右</p>

に写っている 2 階と接続する部分では、平常時は良いのかもしれないが、非常時には今回のように一時避難場所としてデッキ上の空間が指定されている中で、垂直方向の動線の作り方は移動が困難となる等ボトルネックになる可能性がある。日常の施設の設計や設えの仕方について、定量的、物理量的というよりは、どういう風に作っていくかというデザインや設えの考え方などの定性的なものをどう評価するかという論点はあるものの、もう少し垂直方向の動線を、安全確保や快適歩行、移動容易性を踏まえたときにどういった工夫ができるかという評価の指標は必要ではないか。災害時、非常時の話をしたが、同時に人々が移動する、複数の街区にまたがる地区において誘導する、あるいは快適に歩行を促すといった質を求められることが増える中で、個々の事業の中でアンケートの回答、作り方を工夫していく考え方もあるが、今後の評価制度の見直しは後々のプロジェクトの模範、規範、プロトタイプとなるように期待されているため、「垂直動線はこう作ってほしい」「こういった空間をつくってほしい」「こういった性能指標を確保してほしい」といったことを事前に明示できるようなフィードバックの仕方ができると良い。特に今回の田町の件があったため、述べておきたい。

**【事務局】**

防災への取組の評価では、防災備蓄倉庫の確保等、再開発において必ず行うことを評価指標とするのではなく、災害時の移動快適性や避難のしやすさに配慮した施設配置が評価できる方法を考えていきたい。現在、歩行者通路や歩行者デッキは幅員や位置を重視した考え方で区として指導しており、今回指摘を受けて具体的な設えについては認識が薄いと感じたため、そういった視点で指導できるような評価方法を考えていきたい。例えば階段を設置するにしても、狭い階段が複数あるのではなく、広場に向かって大空間の階段がつながっている方が災害時に活動しやすいということであれば、そういったデザインを推奨していくような形で評価できるというような考え方をもって今後検討していきたい。

<p>【委員】</p>	<p>関連して、デザイン的な質と、今回のような土木的な要素のあるところの建築的な部分の取りあいについて、なぎさ通りに面する地元商店街の従前権利者の方が入る商店街棟を低・中層棟で作られたことは良い結果だったと思う。しかし、P9の写真のように低層階の商店のところに奥から接続してくるデッキについて、例えば桁の分厚さや商店街の店舗の上に出てくるデッキの桁下のごつき等について、田町駅前の歩行者スケールの賑わいを考えると、コストも絡むがもっと軽やかにできるのではないかと、構造的にも工夫できるのではないかと感じた。そういった点については物理量的なもの、構造的な強度は確保したうえで、景観的な面から見たデザインの良し悪しを後々反映できるような仕組みになると良い。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>先ほど説明した参考資料4のP6で、これまでの評価制度では景観については資料の中段の地域創造に該当し、景観形成計画に則した計画になっているかという視点で、完了報告書提出の有無での評価にしかなくなっていた。有賀委員からいただいた意見は、景観アドバイザー会議で議論した考え方をどう評価するかという視点だと認識している。地域や場所に則した景観に対してどれだけ配慮されているかという点について評価できるような仕組みを考えたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>複数プロジェクトの集積を評価すべきという点、事後評価を今後どのようにまちにフィードバックするかという観点から意見したい。事後評価段階と事前評価段階の間で整合性を確認するという記載があるが、整合性があるのは当たり前だと思う。重要なのは事後評価段階においても、当該事業だけでなく周りの道路や緑についても現状を把握して、ネットワークとしてうまく作られているかどうかを評価すべきである。評価した後のフィードバックとして、地区の整備方針というのは、原案は事業者から出てくる場合があるものの、事業者が勝手に作るのではなく、きちんと区として評価して改善すべき点は改善すべきだと考える。そのため、マスタープラン等の上位計画だけでなく地区の整備方針にもフィードバックしていただきたい。</p>



<p>【事務局】</p>	<p>広域的な道路や緑を評価すべきという指摘についてはその通りである。田町駅の事業を取り上げたことで、再開発事業単体では成しえなかったことが広域的な取組で実現できた点を評価できる道筋が見えた。今回の経験を踏まえて評価方法は考えていきたい。特に六本木・虎ノ門地区のような大街区で再開発事業が連担してまちづくりを進めていく地区については、指摘いただいたように緑・道路が徐々にネットワーク化されていくことになるため、上位計画が目指すネットワークがどの程度実現されたかという点を適切に評価できる方法を考えたい。フィードバックについては委員の指摘の通り、地区の整備方針にも港区からフィードバックできるように資料の内容は見直したい。これまでいただいた意見の中で、上位計画に対してきちんと反映できる方法があればいいという意見があったため、その点に特化したような資料構成になり誤解を与える表現になってしまったので工夫する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>道路と緑等のネットワークについて評価は必要だが、地区の整備方針に沿っていればいいというわけではなく、場合によってはこれまで出来てきたものに対して、もう一度評価した結果、地区の整備方針を積極的に変更していくといったこともありえる。例えば、緑が地区の整備方針に従ってつくってきたが足りない部分あるとなればそこを重点化する。道路をつくってきたがこれ以上車用の道路がいらないと評価できるのであれば、道路の位置づけを地区の整備方針で変えるといったこともある。単純に整合性があれば良い、上位計画に従っていれば良いというのではなく、上位計画を積極的に変えていくといった視点も入れてもらいたい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>必要に応じて上位計画や地区の整備方針を見直していくという考え方は、事務局としても強く感じている。区としても足りていないところもあったため強く積極的に進めていきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>大きく2点あり、1点目は、星1つだと加算すべき取組が行われていないような印象が与えられてしまうという点について解釈すると、港区内の</p>

	<p>再開発は基本的に地権者や事業者は努力されているため、結果的に星2つが平均になっていくと受け取れる。星2つが基本、よほど酷評されていなければ星1つというように読める。評価方法に関してはコストをどこまでリーズナブルにしながら効果的な評価をしていくかが大きな課題という点については同意見である。また、選定外の地区については標準的な水準の確認のみ行うという点について、個々の設計者のデザイン、空間の質についての評価はどうカバーするのか、もう一工夫する余地がありそうだと感じた。2点目は基準の見直しにおいては地域コミュニティ、地域の治安への取組という点で再開発管理組合と周辺地区との連携という項目があると良い。過去5年ほど手伝わせていただいた港区内の復興事前準備の取組において、地域のリーダーの方からいただいている意見で、再開発のコミュニティと入居者と防災協議会をどう連携させていくのかがどの地区でも課題となっている。その際に事後評価については空間と絡めながら評価していくべきである。連携という項目についても、再開発事業で生み出した公開空地や区立公園との同時施行、歩行者動線の整備、もしくは児童施設、高齢者・障害者施設等のテナントの誘致など空間的に整備した内容が、事後評価の時点でどれだけ使われているのかという点が大事な指標設計のポイントになる。地域貢献として整備した空間が質的、量的にどれだけ使われているのか。質的な使われ方というのは、例えば白金高輪の再開発組合の事前復興の取組では、理事会や理事長にインタビューの中で、例えば「地域のお祭りのときに御神輿が回るが、再開発で確保した公開空地にコロナが明けて御神輿を休んでもらえるような使い方をしている」といったことが話されていた。このような質的なものと、量的なものの評価では様々な技術があるため工夫しがいはある。</p> <p>【事務局】 参考資料4のP6について指摘をいただいたが、星2つが平均になるのかという意見については、事務局としてもその方向性で考えている。再開発事業で最低限必要なことは合否判定するという意味で評価対象とせずに、通常の再開発事業により積極的に取り組んだこと、地域に貢献したこと、広域的に見て評価すべきようなことに対して評価点を加点して星2や3に</p>
--	--

	<p>する評価方法が望ましいと考えている。選定されなかった地区のデザインの評価等をどうフォローしていくかは、P8 対応案の一番下にある通り、評価対象のない年度において、選定外の地区を評価したいと考えている。現在、港区で行われている再開発事業の中には、複数の地区が完了する年度もあれば、どの地区も完了しない年度もあるため、評価する地区を平準化して、できるだけ多くの地区が評価できるような評価方法を考えていきたい。公開空地の使われ方といった質の部分を評価する方法は確かに指摘のとおりである。量だけでなく質について、インタビュー等でフォローアップできるような方法を考えていきたい。</p>
【委員】	<p>1 点補足すると、私も事前復興の中で再開発の理事長や地域リーダーの方からよく聞くのは、再開発によって新しい層が分譲住宅やサブリースの中に入ってくるが、管理組合の中においても従前からの権利者の方と子育て層を含めた新規入居者との関係性をどのように作っていけばいいのかという点については試行錯誤して苦労されている。近隣の町会、もしくは港区であれば避難所運営を行う防災協議会が良い形で連携することで再開発の居住者間のコミュニケーションをもう一工夫し、仕組みや関係性に化学反応が起こると良い。</p>
【事務局】	<p>防災協議会といった既存の組織を活かしながら新しい居住者と従前の居住者がコミュニティをより強くしていくことは望ましい形であり、そのように進んでいけば良いと考えている。そういったところにどのようにアプローチしているかといったことを評価できる方法を考えていきたい。</p>
【委員】	<p>必須項目と選択項目があるが、例えば次ページにある「文化財保護法の手続きが完了している」というものは必須項目から外すという認識で良いか。</p>
【事務局】	<p>ご指摘の通りである。</p>

【委員】	<p>そうした場合に気になるのが、必須項目は必須項目で良いが、今我々が議論していたのはほとんど選択項目に関する部分であると思う。その認識で良いか。</p>
【事務局】	<p>今の評価方法でも、住宅を設けていれば住宅に関する項目を選択項目に選んだうえで、例えば P6 に記載のある「最低居住面積を満たしている」という良の項目の確認をしている。これは「住宅を整備しました」と言った時点でそもそも満たしている水準であるため、こういったものは評価しない。ただ、住宅を整備するとして住宅整備の項目を選択したら、何がよかったのか、何がそれで向上したのかというところを評価していく仕組みを考えている。</p>
【委員】	<p>必須項目と選択項目の関係が、私には十分に理解できていない部分のあり、むしろこれまで議論していたところは選択項目の内容であると考えている。例えば本日評価した資料 1 の P24 の左側の評価項目を見てみると、今議論していたところでは、防災の取組というのも、これだけ見ると何が選択項目で何が必須項目かわからず、それがどういう風に反映されるかわかりにくい。もう一つは広域評価、周辺を含めた評価という評価項目をきちんと出していく必要があると考えている。評価項目のマトリクスは見直す予定か。</p>
【事務局】	<p>マトリクスは見直す予定である。</p>
【委員】	<p>例えば、田町駅東口地区のマトリクスでは必須項目と選択項目はどれか。</p>
【事務局】	<p>都市基盤に関する部分、都市防災に関する部分、事業の継続性、また公開空地、費用便益比は必須項目である。それ以外の住宅整備水準や地域創造、創意工夫という点が選択項目になる。</p>

<p>【委員】</p>	<p>それらがどう恣意的にならずに選択されているのかが分からなかったため、もう少し明確にしてもらえると評価が適正にできると考えている。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>指摘の通りで、どれが選択項目でどれが必須項目なのかわかりにくいため、改めて選択項目、必須項目を明確に分けたうえで、一目で評価内容が分かるマトリクスや考え方を整理したい。周辺を巻き込んだ評価をすべきという点をご指摘の通りのため、例えば防災に関する取組を地区単体で行ったのではなく、周囲の防災対応力にどう貢献したのか、歩行者ネットワークや緑のネットワークがどういう風に周辺街区に影響を及ぼしたのかといったところが評価できるような評価方法、評価項目を考えていきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>例えば港区内では麻布台ヒルズや虎ノ門一・二丁目地区、芝浦一丁目の建替えや品川駅北周辺地区、赤坂二・六丁目地区といったものがあるが、それらは東京都の大規模開発プロジェクトで、事業者の方が都の景観計画部会と事前協議をかなり重ねているプロジェクトである。景観計画部会は、景観の審議会の下に置かれている計画部会のため、例えば大規模な超高層でかなり容積率の大きい・床面積の大きいビルの、遠景の見え方、中景の圧迫感、近景の歩行者スケールとのギャップ等といったデザイン的な内容は重点的に配慮されている。そのような点で、今後の事業においては塊感の無いように分節化したデザイン・意匠を考えることや、または田町の事例で言ったように人が歩くような空間とランドスケープ、緑の空間をうまく計画調整しながらも、安全性や防災といったことも考えなくてはいけない。</p> <p>景観的な要素は単に見え方だけではなく、公共街路空間や貫通通路の取り方を含めて、配置、配棟、ボリューム、大きな意味ではマスターデザイン、事業のデザイン全体に係るところが随分ある。そのように、都の景観計画部会で議論される内容と当委員会で議論している港区の事後評価の項目で特に関連する内容が、二重にならないような整理は必要だと考える。</p> <p>港区の事後評価の実績が蓄積され、制度の見直す機会になったため、文化財の件等のいわゆる国の制度や、都の制度も含めた総合的な位置づけにつ</p>

	<p>いて、内容的な項目の整理もあって良い。要するに、事業者にとって過剰な要求にならないことが必要であり、それぞれで整合性が無いことを言わないようにすべきである。逆に港区として「こうしてほしい」といった要求があれば、むしろ東京都の景観審議の計画部会に共有して、事前協議の中で都としても調整してうまく整合するようにしてほしいということを共有した方が良い。そうでなければ事業者が困る。当然ながら都としては、景観的なもの以外にも多くの内容を議論しており、再開発は組合施行がベースになるため、地権者の方のいろいろなニーズや地域への還元は都で主にチェックしている。それも踏まえ、特に内容が重なるような項目は整理した方が良い。</p>
【事務局】	<p>景観については、東京都の景観審議会とは別に港区も景観アドバイザー会議の制度を設けており、都の審議会に係る案件についてはすべてチェックしている。東京都と港区の中でも景観の関係部署が連携・調整しながら適宜指導を行っている。今後進んでいくプロジェクトについては景観アドバイザー会議できちんと指導していくとともに、アドバイザー会議で提案された計画が実際にまちとして成り立った時にどう見えるか、どういう影響を及ぼしたかという点を事後評価の中で評価できるような考え方を整理したい。ただ、事業者にとって二重苦にならないような工夫をしたい。</p>
【冨田委員長】	<p>東京都の景観審議会の計画部会と港区の景観アドバイザー会議があって情報を共有しながら双方でいろいろな指導をされているため、その過程の中で何を求めて、何をデザインしたかといったフィードバックができるような仕組みを検討していきたい。</p>
【委員】	<p>再開発事業の外の区域も含めて評価することに対して肯定的なコメントをいただいているが、実際に評価をするときにどうすべきか考えなくてはいけないと感じた。つまり、今は事業区域内に限定しているため当該事業者にもデータをいただきながら、協力し合って評価書を作っていると思うが、その事業者に周りのことまで求めるのは負担が大きすぎる。周りの</p>

	<p>事業は別事業者であるため、その点では事業区域内で行う評価と周りを含めて行う評価を誰が主導的に調整していくのか等は検討が必要である。具体的な案があるわけではないが、留意事項として述べておく。</p>
【事務局】	<p>複数地区間、隣接する地区で再開発事業や開発が連担する場合については港区が間に入って協議・調整している。事後評価の中でも複数地区にまたがるような場所で評価すべき項目については、港区が当該地区お隣接地区の担当者や周辺地区に声掛けして、データ等を取り寄せるように配慮したい。</p>
【委員】	<p>私なりに解釈するとエコシステムのような考え方である。それぞれの民間会社が持っているノウハウを再利用することで利益、価値を上げていく考え方で、危機管理や災害対応の分野では避難所運営のエコシステムというものは、能登半島地震を含めて大事なキーワードになっている。まさに民間のノウハウを活かすかということである。従前と従後で知識や情報を活かしていくことに加えて、当該敷地の事業計画と周辺の地区のビジョンとの関係性をうまく解釈、フィードバックさせていくという意味での、連携フィードバック的なエコシステムといった考え方もある。</p>
【事務局】	<p>エコシステムの考え方を少し研究して、事後評価の中でどう活かせるか考えていきたい。</p>
【委員】	<p>選択項目と必須項目が项目的にわかるようにという点、エコシステムや景観、周辺領域を交えて評価項目が増えれば良い。</p>
【委員】	<p>再開発の事後評価においてはアンケートと周りの方からの意見が大事であると考えているため、いろいろな形で回答できる、受け取りに行く、Web、郵送といった形でとってもらいたい。</p>

<p>【事務局】</p>	<p>アンケートの回収を高める方法は引き続き考えていきたい。例えば本日委員から指摘で、既存の組織を使って評価を考えていくべきといったこともあった。アンケートを事後評価でやる時に港区が防災協議会の中に出席して意見を伺うことや、町会や自治会に直接訪問してアンケート調査を行う等の工夫ができると考えられるため、より回収率が高まる方法を考えていきたい。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>本日委員から様々意見をいただいた。令和 6 年度については参考資料 4 の P2 の右側にあるように、来年度一年かけて評価項目を見直していきたい。本日いただいた議論を事務局で検討を進めていただいて、令和 6 年度に議論させていただきたい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>事後評価の内容の公表についてだが、本日決定いただいた二次評価の内容は年度末の建設常任委員会で報告させていただく。来年度当初を目途に港区のホームページにも公表する。次年度の委員会については見直しになるため資料等、事務局で検討し 6、7 月頃を予定している。詳細は追ってメール等で連絡させていただく。</p> <p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、令和 5 年度第 4 回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。</p>