

「港区市街地再開発事業に係る事後評価制度（素案）」についてのご意見募集結果

1 区民意見募集の実施概要

●意見の募集期間と件数

募集期間	意見の通数	意見の件数
平成 29 年 1 月 11 日 ～平成 29 年 2 月 10 日	10 通 (区ホームページ 2 通、直接持参 8 通)	38 件

●意見の提出方法

区ホームページ、郵便、ファクシミリ、直接持参

●資料の閲覧場所

港区開発指導課（区役所 6 階）、区政資料室（区役所 3 階）、総合案内（区役所 1 階）、各総合支所、各港区立図書館（高輪図書館分室を除く）

2 意見・要望等の反映状況

①	意見の趣旨を踏まえ、制度に反映したもの	2 件
②	意見の趣旨は、既に制度素案で記載しているもの	13 件
③	意見の趣旨は、既存事業などで対応しているもの	6 件
④	制度素案に関する質疑など	2 件
⑤	制度に反映しないが、意見として受けとめたもの	15 件
合 計		38 件

区民意見募集のご意見と区の考え方

項目	件数	要旨	区の考え方	反映状況	素案関連頁
事後評価制度導入の目的	1	港区内には完了済みの市街地再開発事業や進行中の事業が多くある。これらの事業効果を検証し、区民が快適に住み続けられる環境と都市のバランスに配慮し、人にやさしい良質な都市空間・居住空間を維持・創造できているかを評価する仕組みを導入し、今後の事業へのフィードバックや制度の見直し等により、より質の高い市街地再開発事業へと誘導していく本制度の趣旨について賛成である。	区は、当制度がより良い制度となるよう、事後評価制度を運用するなかで計画 (Plan)、実行 (Do)、点検 (Check)、改善見直し (Action) の PDCA サイクルを継続的に進めることとしております。これに基づき、社会情勢の変化への対応や評価の更なる充実のため、制度の不断の見直し・改善に取り組んでいきます。	②	1、6、14
	1	事後評価制度を設けることは喜ばしい。しかし、現在の素案では住民の側に立った評価とは言えないと思う。評価方法、内容、項目等を再考し、すばらしい事後評価制度を作してほしい。	本制度は、道路整備状況（公園整備状況）や公益施設の整備、公開空地の整備等を評価項目とし、住民等へのアンケート等を実施し、満足度を評価することとしています。 ご意見を踏まえ、よりよい制度となるよう、事後評価制度を運用するなかで、計画 (Plan)、実行 (Do)、点検 (Check)、改善見直し (Action) の PDCA サイクルを継続的に進めることとし、社会情勢の変化への対応や評価の更なる充実のため、制度の不断の見直し・改善に取り組んでいきます。	②	9、14
事後評価を実施する時期	2	事後評価を5年以内とする理由はなにか。建物の不備や風害、従前地権者の生活継続への影響（固定資産税の減税措置の終了、管理費・修繕費）など時期を区切らず継続的に評価しないと分からない事が多々ある。	本制度では、供用開始後の維持管理・活用といった取組みについても確認・評価を行うこととしております。事後評価の実施時期は、事業による効果が発現するまで一定程度の期間が必要であると判断し、事後完了後概ね5年以内と定めております。 事後評価で得られた知見については、迅速に新たな市街地再開発事業を計画している再開発計画の支援・指導の際にフィードバックすることで制度導入の目的が達成できると考えています。このことから、一定の期限内で事後評価を行うことが重要であると考えています。	④	6
評価について	1	景観に関する評価項目においては非常に曖昧で、大枠的な評価方法のみが提示されている。より具体的な評価方法を提示すべきである。	事後評価制度の運用にあたっては、事後評価制度運用指針（以下、運用指針といいます。）を策定します。運用指針において、評価項目に対しての評価方法や評価基準について具体的に提示します。	②	12、14
	1	持続可能なまちづくりのためには、施設整	本制度では、ハード面だけではなく、「地域の活性化の取組み状況」	②	9

		備など「ハード面」に関する評価指標に加えてにぎわい創出や安全・安心に関する取組みなど、「ソフト面」に関する評価指標も取り入れ、「ハード」と「ソフト」を総合的に評価する仕組みとすべきである。	などソフト面における取組みも評価するものであり、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。		
2		再開発事業は地権者（組合員）の同意がないと出来ない事業であり、再開発組合の組合員である地権者についての事後評価がされていない。再開発事業実施後における地権者の定住率や生活再建、コミュニティの継承などのソフト面の評価も実施すべきである。	本制度では、評価指標として、「地域の活性化の取組状況」などのソフト面の評価を行っております。 また事業者提案による「まちづくりの創意工夫や独創的な取組みについて評価する評価項目」を設定しており、「地域コミュニティの継承」や「居住継続性」などのソフト面の評価についても評価できる制度としております。 さらに、住民アンケート調査を実施する際、自由意見欄も設けて、ご意見のソフト面に係る内容等も含め、様々なご意見の事柄に対して把握していきます。	②	9
2		ビル風などの影響から当初計画通り公共スペースの利用が図られていない事例がある。計画と実態との整合性が図られていないケースを検証できる評価項目が必要である。	本制度では、供用開始後の維持管理・活用といった取組みも確認・評価を行うこととしています。ご指摘していただいた内容については、「公開空地整備」の評価項目として、公開空地の整備状況、住民の満足度、利用目的・頻度を評価します。なお、評価を実施するにあたり、定性的な評価内容については、評価に至る考察も行います。	②	9
1		「港区まちづくりマスタープラン（改定素案）」では、将来都市像として、新たに「世界に開かれた国際的なまち」が掲げられている。このような方針を鑑み、「国際競争力への貢献度」を「②各事業の目的に応じて設定する評価指標」として設けるべきである。	区内で実施される再開発事業は多種多様であることから、ご指摘いただいた「国際競争力への貢献度」についての評価は、一律的な評価項目、評価指標としての設定がなじまないため、創意工夫、独創性としての評価項目であり、「③創意工夫・独創性など事業者が提案する評価指標」であると考えています。	②	9
1		「港区まちづくりマスタープラン（改定素案）」では、区北西部を「都市活性創造ゾーン」として指定し、「快適で利便性の高いビジネス環境」、「まちを楽しむにぎわい機能」などが掲げられている。こうした観点も、評価指標として取り入れるべきである。	区内で実施される再開発事業は多種多様であることから、ご指摘いただいた「快適で利便性の高いビジネス環境」の評価については、一律的な評価項目、評価指標としての設定がなじまないため、創意工夫、独創性としての評価項目であり、「③創意工夫・独創性など事業者が提案する評価指標」であると考えます。 「まちを楽しむにぎわい機能」については、「地域の活性化の取組み状況」として評価指標を設定していますので、運用指針において具体的な評価の考え方を提示します。	②	9
3	①	従前地権者が継続して安心して暮らしているか、住み心地や住居費（管理費、修繕積立金、固定資産税等）など問題ないか	① 住み心地や住居費（管理費、修繕積立金、固定資産税等）については、市街地再開発事業を実施するにあたり、再開発組合が権利者（組合員）の方々に対して十分に説明することが重要であることから、区としては、引き続き、再開発組合を適切に指導・誘	⑤	9

	<p>② コミュニケーション（地権者だった人と新しく住まわれる人）はうまくいっているか</p> <p>③ 現在、居住している方の満足度</p> <p>など、調査して欲しい事項はたくさんある。</p>	<p>導します。</p> <p>② コミュニケーションのあり方や住民同士の関わり合いなどは、地域活性化の取組みとして、各地区の事業特性に応じた創意工夫の取組みが必要と考えており、事後評価の評価項目として設定しています。</p> <p>③ 本制度においては、住民アンケート調査を実施する際、自由意見欄も設けて、ご意見の内容等も含め、様々なご意見の事柄に対して把握していきます。（制度運用の留意事項として、自由意見欄を設けることとします。）</p>		
1	<p>再開発された地区には、そこで生活していた地権者がいたことを忘れてはならない。地権者所有の土地の上に再開発事業が成り立っている。その地権者が主体となって再開発事業が行われたはずである。このようなことから、再開発事業に関わった地権者の調査として、以下の内容を調査すべきである。</p> <p>① 再開発により、どれくらいの地権者が地区外に転出したか、また、その理由。</p> <p>② 再開発後にどれくらいの地権者が、再開発ビル（マンション）に残ったか。</p> <p>③ 再開発後に一度は入居したものの、その後、転出した地権者はどれくらいいるのか。また、その転出理由。</p> <p>④ 住み続けられる街づくりを掲げている、実際には住み続けていないなら、その計画や進め方に問題があったのではないか（維持管理費や税金問題）。</p> <p>⑤ 地権者が再開発前に期待していたことと、再開発後では実際には違っていたこと。</p> <p>⑥ 再開発前後で街並みも大きく変わるが、それに伴い、人々のコミュニティにも変化があったかどうか、あったならどのように変化したのか。</p> <p>⑦ 再開発後に地権者が考える再開発のメリットとデメリットは何か。</p>	<p>①、② 区は、地権者のうち転出された方や権利変換を受けた方の人数について権利変換計画にて把握しております。</p> <p>①、③ 地権者が転出された理由は、地権者のプライベートに関わるデリケートな事項であります。区は可能な範囲で実態把握に努めます。</p> <p>④ 市街地再開発事業によって整備される施設建築物の維持管理費や税金等の内容について、計画段階や事業の早期の段階で再開発組合が権利者（組合員）の方々に対して十分に説明することが重要であると認識しております。</p> <p>このような観点から、区は、引き続き、再開発組合を適切に指導・誘導していきます。</p> <p>⑤、⑥ 地権者の視点に立った評価とするためにも住民アンケート</p> <p>⑦ 調査を実施する際、自由意見欄も設けて、ご意見の内容等も含め、様々なご意見の事柄に対して把握していきます。</p>	⑤	9

	1	景観形成については、「②各事業の目的に応じて設定する評価指標」ではなく、「①全事業に共通する評価指標」とすべきである。	本制度で評価する「景観形成の取組み」については、港区景観形成特別地区区域内における事業等について、調和性・活力、そして地域創造の観点から「周辺環境との調和」や「地域のシンボル性」を評価することを考えています。このようなことから、「①全事業に共通する評価指標」ではなく、「②各事業の目的に応じて設定する評価指標」としています。 なお、市街地再開発事業による建築物は大規模であり周辺の景観に与える影響が大きいことから、東京都と連携を図り、事業の企画・提案などの段階から協議を行うことで、良好な景観形成に資するよう計画を指導・誘導しています。区は、今後も引き続き、港区景観計画に基づいた指導・誘導に取り組んでまいります。	②	9
	1	税金を原資とした補助金交付の対象となった事業については、より厳密に投資効果を検証すべきである。	補助金を投入する市街地再開発事業では、事業の実施による利便性の向上や快適性の向上など、地域にとっての効果について評価を行うことが重要であると考えています。このため、本制度では、国交省監修の「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)」を参考として費用便益分析を行います。	②	9
	1	市街地再開発事業の補助金については、どの再開発地区にどれだけ補助金が使われているかをもっと広く区民に知らせるべきであり、区のお金が有効的に使われたかの評価もすべきである。	港区基本計画では、市街地再開発組合等の活動の支援として、「平成32年度までに予定している市街地再開発事業の地区」と「その事業支援としての補助金額」を示しています。 なお、本制度では、国交省監修の「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」を参考として費用便益分析を行います。費用便益分析により、補助金を投入する市街地再開発事業の効果を評価していきます。	③	4
	1	費用便益については、より具体的な評価項目(当該地域における地価や賃料の変化、生み出された財・サービス総量の変化、隣接地への経済効果など)を、主要な指標として明記した方が良い。	本制度では、国交省監修の「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)」を参考として費用便益分析を行います。なお、費用対効果の評価内容には、「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル(案)(国交省監修)」により評価する旨を追記します。	①	9
	1	再開発により人口が増加する。利用する駅や病院、学校などの公共施設の利用状況について調べることは必要不可欠である。特に最寄り駅の利用状況の調査は重要である。	市街地再開発事業の実施にあたっては、公共施設等に過大な負荷がかからないよう、計画の段階から鉄道事業者や教育委員会等と協議・調整するように市街地再開発組合に対し指導しています。ご意見の内容は、市街地再開発事業の実施前に適切に対応することが重要と考えています。	③	9
	1	人口の増加に伴い、人の流れと自動車の交通量などについても調査すべきである。環境アセスメントでは、自動車の交通量の調査項目はないので、事前事後の比較はできない	市街地再開発事業の実施にあたっては、道路などの公共施設に過大な負荷がかからないように、また、歩行者に対して安全な交通計画・施設計画となるように計画の段階から道路管理者や交通管理者と十分に協議を行うように市街地再開発組合に対し指導していま	③	9

		が、住民の安全にかかわることなので調査をお願いしたい。	す。ご意見の内容は、市街地再開発事業の実施前に適切に対応することが重要と考えています。		
	1	防災については、建物や道路だけでなく、防災訓練がどのように行われ、どのくらいの住民が参加したかも項目に入れるべきである。	評価項目「都市防災」の評価指標「防災施設の整備状況」の評価内容として、「防災施設の整備内容とともに、“地域の防災性向上への取組み”など」を設定しています。 この取組みには、防災訓練を含めておりますが、評価内容として明確化するため評価内容欄に、「(防災訓練)」を追記します。 なお、訓練の具体的な内容、住民参加状況等については、評価対象地区のマンションやビルの管理組合等の同意の上、調査、公表していきます。	①	9
	1	災害時には人々の助け合いが重要になってくる。日ごろからどのくらいご近所づきあいができているかなども項目に入れるべきである。	日ごろのご近所づきあいについて、アンケート調査が実施可能かどうか検討します。	⑤	9
	1	定性的評価について、区が主体で行うのではなく、第三者機関に評価を委託して実施すべきである。	定性的な評価項目について、アンケート調査等を行い、区が一次評価を行った後、一次評価を踏まえ学識経験者や区民を含む事後評価委員会が二次評価を行います。	⑤	11
	1	アンケート調査や事後評価委員会学識経験者によるフリーコメントなどの定性的な項目を設け、「量」の評価ばかりでなく「質」の評価の比重を高めてみてはどうか。	事後評価制度では、定性的な評価指標を多く設けており、「質」的な評価の比重は高くなっています。また、評価の実施にあたり定性的な評価内容については、一次評価として再開発担当が評価に至る考察を行い、事後評価委員会により一次評価を踏まえた二次評価を実施していきます。このようなことから、学識経験者の意見も踏まえた考察となります。	②	9、11
事後評価委員会について	1	事後評価委員における区民は、地権者を含む地域住民や周辺住民を構成員に入れるべきである。その地区以外の住民では対象地区のことを理解することはなかなか難しいと思う。 学識経験者の方々には、評価地区に実際に足をお運び頂き、必要なら地域住民の直接意見を聞くぐらいの姿勢で評価して頂きたい。	事後評価委員会における区民委員は区民参画の観点から、評価にあたり、区民の幅広く率直な意見を頂くことを目的としております。 そのため、必ずしも評価対象地区内及び周辺の住民である必要は無いと考えます。 また、アンケート調査により、対象地区をよく理解した住民意見を評価に反映する制度としております。 事後評価委員会の開催にあたっては、評価対象地区の概要について、再開発担当から委員への事前説明を行うとともに、現地調査を実施します。	⑤	11
その他	1	補助金を出すのであれば、区営住宅、保育園、高齢者施設等を併用し、土地を提供する者が安心して住み続けられる再開発事業を検討して頂きたい。	区は、再開発事業の計画・構想段階で、各地区の特性を考慮しながら住宅や保育園などについて、必要性を検討していきます。	③	—
	1	再開発事業では、都市基盤や防災施設など	市街地再開発事業の目的は、地域に不足している道路や公園など	⑤	—

	が整備され建物外観がよい計画がされるが、今までの街は失われる。	の公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給などを図ることで都市機能の更新を図ることより公共の福祉に寄与するものです。 ご指摘いただいた内容については、地域の個性や多様な魅力を生み出すまちづくりとしての創意工夫が重要と考えます。事後評価制度を活用し、これから再開発を策定する事業者の自主的な取組みを促していくとともに、事業を支援、誘導していきます。		
1	再開発事業による施設建築物内は、所得層の差が顕著にみられる。	当制度の目的は、市街地再開発事業により整備した『公共施設』や『建築物や建築敷地』の事業効果を確認し評価することとしております。また、評価で得られた知見を新たな再開発計画の支援・指導の際にフィードバックするとともに、評価結果を広く社会に公表することで、これから再開発計画を策定する事業者の自主的な取組みを促します。ご指摘された内容については、当制度の目的としていないため、ご意見として受けとめます。	⑤	—
2	町会で再開発のマンション住民と繋がりを図っているが難しい状況である。昔のような住民の交流がなく、誰が住んでいるか分からない。	各地区総合支所では、建物に入居予定の方々が地域の一員として町会・自治会に加入されるように、建物の工事着手前に各地区総合支所を通じて町会・自治会に連絡するように事前調整を行っています。区は、引き続き、町会・自治会への加入を推進してまいります。	⑤	—
1	再開発事業の建物が建設されているとき、インターネット上で従前地権者に対して誹謗中傷する書き込みが行われていた。従前地権者を誹謗中傷する人が再開発ビルに入居するのを感じた。	コミュニケーションのあり方や住民同士の関わり合いなどは、地域活性化の取組みなどを通じて、良好な関係を築いていくことが重要であると考えております。	⑤	—
1	三田小山町西地区市街地再開発事業では、今までの建物がある地区と高層地区に分けて計画してみてもどうか。	ご指摘の事業は、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成することを理由として、平成28年6月17日に第一種市街地再開発事業の都市計画決定をしております。	⑤	—
1	市街地再開発事業では、土地を提供する者が低層住宅になり、高層建物には高所得者が入居するなど不条理である。	市街地再開発事業では、従前地権者の方が事業による新たな施設建築物に入居するにあたっては、都市再開発法に基づき従前権利者の方のご要望を踏まえ権利変換計画を定めます。	⑤	—
2	高層住宅による風害の問題がある。	区では、港区ビル風対策要綱に基づき、工事が完了した後においても一定期間、防風植栽の育成状況や風環境についてビル風への対策効果を確認し、適時指導を行っています。区は、引き続き、港区ビル風対策要綱に基づき、指導していきます。	③	—
1	環境アセスメントの手続きの流れの中で、住民は意見書を提出する為に、わざわざ評価書案の縦覧場所まで行き、専門的なことが書	環境影響評価制度（環境アセスメント制度）とは、大規模な開発事業などを実施する際に、あらかじめ、その事業が環境に与える影響を予測・評価し、その内容について、住民や関係自治体などの意	⑤	—

	<p>かれた難しい内容の膨大な資料を読み意見書を提出する。それは一般住民によっても大変なことである。その住民の意見書に対し、見解書というかたちでの一方的な事業者側の文書の回答だけでは、住民にとって公平とはいえない。</p> <p>再開発事業で影響を受けるのは、日々、そこで暮らす地域の住民である。その住民が知りたいことや疑問に思ったことが簡単に質問でき多くの住民が参加し、行政の方々や事業者の方々とも意見交換できるそのような場を多く設けることの方が重要ではないか。住民にとって公平な制度にして頂きたい。</p>	<p>見を聞くとともに専門的立場からその内容を審査することなどにより、事業実施による環境への影響をできるだけ少なくするための一連の手続きの仕組みをいいます。</p> <p>区において、環境アセスメントに関する手続（住民の方からの意見書の提出）とは別に、ご質問やご意見をいただくことは可能です。また、この場合、区はできるだけ分かり易く回答するよう努めてまいります。</p>		
--	---	---	--	--