

会議名	令和3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	令和4年2月3日（木曜日）18時00分～19時00分まで																																						
開催場所	WEB会議（事務局：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>欠席</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>安藤 洋一</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td></td> <td>中村 仁</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>出席</td> <td>行政</td> </tr> </tbody> </table>			役職	氏名	出欠状況	備考		秋田 典子	欠席	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		安藤 洋一	出席	区民		中村 仁	出席	区民	委員長	富田 慎二	出席	行政		岩崎 雄一	出席	行政
役職	氏名	出欠状況	備考																																				
	秋田 典子	欠席	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																																				
	安藤 洋一	出席	区民																																				
	中村 仁	出席	区民																																				
委員長	富田 慎二	出席	行政																																				
	岩崎 雄一	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) 赤坂一丁目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の対応（同種事業へフィードバックする事項）について 3 閉会																																						
配布資料	資料1：赤坂一丁目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の対応（同種事業へフィードバックする事項）（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：事後評価の実施手順 参考資料4：赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業における事後評価項目一覧																																						
会議の結果及び主要な議題・発言																																							
	1 開会 富田委員長より、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。																																						

<p>【委員】</p> <p>【事務局】</p> <p>【委員】</p> <p>【事務局】</p> <p>【委員】</p> <p>【委員】</p>	<p>2 議事</p> <p>○赤坂一丁目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への対応（同種事業へフィードバックする事項）について</p> <p>星の数について、違和感はない。</p> <p>資料2に記載のある「計画段階から運営方針を十分に検討し」に関連して1点お聞きしたい。施設の管理運営については、資料1のp18において住宅に関する維持管理について整理されており、住宅以外の共用施設の維持管理の在り方については、p28の「調和性・活力」の項目の中で記述されているのかと思う。住宅の共用施設と同様に赤坂インターシティマネジメント株式会社が行っているのだろうが、住宅以外の共用施設の維持管理についてあまり表現できていないと思う。</p> <p>住宅以外の共用施設の維持管理については、p18の図表2.3-1下部に記載があり、建物全体の維持管理運営を赤坂インターシティマネジメント株式会社が行っている。また、p26の「調和性・活力」の項目の中でも、赤坂インターシティマネジメント株式会社が主催し、イベントを行っていることについて記載している。</p> <p>P18の図表2.3-1について、管理組合は住宅の方以外も含めているのか。</p> <p>そのように聞いている。</p> <p>そのように住宅の入居者の方とオフィスの床を持たれている方が一つの管理組合として維持管理を行っていることは大事な工夫であり、資料2の内容にも効いてくるかと思う。</p> <p>公開空地整備等については、考察や事後評価の内容から照らすと、賑わいや快適性など人が中心となって評価される部分があるが、該当ページの写真にはほとんど人が写っておらず、施設の使われ方の具体的なイメージが湧きづらい。もう少し主旨に合った写真を選んだ方が効果的ではないか。</p> <p>地域冷暖房システムは、災害時に継続して地域へエネルギーを供給できるという点で非常に重要であるが、同時に平時においてもエリアエネルギーとして貢献している。地域冷暖房システムの導入は、事業者としてもコ</p>
---	--

ストがかかっており、地域全体をつなぐエネルギーシステムとして大事なものである、「都市防災」の項目だけでなく、「創意工夫・独創性」や「都市基盤整備」の項目の中で表現しても良いかと思う。

地域創造や公開空地整備等に関する考察文について、最終的な結論として「最良な事業であると評価できる」という表現が多くなっているが、正直必ずしもそうとは言えない部分もある。六本木通り側の賑わいも本来であればもう少し工夫できるはずであるし、サンクンガーデンの高さや位置も、アメリカ大使館に面している関係から、制約の中で望まない形になっているかと思う。区画道路1号についても道路拡幅が未完了の部分があるし、駐車場の出入口の配置の関係から高さが生まれ、北側と南側をつなぐ貫通路が作れず、南北の回遊性が無くなっている。このように、本来人が使う公開空地の回遊性や賑わいの無さについて考慮すると課題があるのは事実である。そういった部分も正直に表現するべきかと思う。

水辺空間についてだが、歴史的に溜池だったことを活かして整備していることは理解できるが、水辺空間のエッジの造り方が非常に直線的で人工的に感じる。本来、もっと自然形に近づける工夫はできたはずである。自然樹形を活かした緑地計画を行っているのであれば、水と緑の関係性が近自然型で親和性の高い造りができたはずだが、ランドスケープデザインとしては堅い水辺空間となっている。そういった点も課題と言える。こういった課題に触れずに「最良な事業」と評価するのはミスリードであるように感じる。

最後に、公開空地整備に関する考察の「土地の歴史の継承や良好な植物の生育環境のために方法を試行錯誤しており」という文章は良いと思うが、だからこそ、自然樹形に倣った植栽管理に対する評価は現状で出来ないはずであり、都市における自然樹林のあり方に関する社会実験として評価するものかと思う。緑の造り方そのものについて現段階で確定的に評価するのは危険だと考えている。今後自然樹林をどのように維持管理していくのかは未定なので、今後の継続的なモニタリングや維持管理の仕組みづくりが求められる、という点を記述するべきかと思う。フィードバックを経て後に続く事業の参考とはなりにくいと思う。仙石山ヒルズのように

	<p>自然についての管理の仕組みがはっきりしているマネジメントについては評価できるが、当地区においてはその点がブラックボックスになっており、確定的な評価はしにくい。事業者の努力は認めるが、課題は残っているということを明記していくべきだと思う。少し考察の文章が褒め過ぎだと感じる。</p>
【事務局】	<p>事前レクでのご指摘を踏まえて考察の文章を見直したが、改めてご意見を伺い、もう一度文章を見直す。また、緑についてのコメントを記載する箇所として創意工夫・独創性のページか最後の考察が考えられるが、どのように記載するかイメージがあれば伺いたい。</p>
【委員】	<p>資料の途中に記載してしまうと他の内容と紛れてしまうので、考察の中でまとめた方が目立つし簡潔に書けるかと思う。</p>
【事務局】	<p>その方向で文章について検討させていただく。</p>
【富田委員長】	<p>写真については、評価書に載せる上で重要な要素だと思うので、イベント等の賑わいを感じやすいものを載せるよう対応すること。</p>
【委員】	<p>事業を進めていく中で権利者から様々な意見があったかと思うが、そういった経緯について分かりやすく表現してもらいたい。</p> <p>また、遠景・中景景観について、個人的には緑の存在感があって建物自体も主張が少なく良いデザインだと思うが、見る方向によっても意見は違ってくると思うので、見る方向ごとにどのような意見があるのか、というのは一つの観点としてあると思う。</p> <p>施設の維持管理について、再開発事業で維持管理費が増加して地権者が苦しむということがあるが、当事業ではそのようなことは無かったのか。</p>
【事務局】	<p>事業を進めていく中での権利者からの意見に対する取組については追記したが、意見交換会の内容等については事業者に聞き取りを行い、評価書に記載する内容を精査する。</p> <p>景観の評価については、見る方向による影響は大きいかと思うので、エリア別に意見を集計するなど、深掘りをした上で情報を共有させていただく。</p> <p>施設の維持管理費については、事業者にヒアリングを行ったところ、住宅の居住者は住宅の共用部分の維持管理費のみを負担し、それ以外の共用</p>

<p>【委員】</p>	<p>部分の維持管理費は業務・商業部分で負担していると聞いている。</p> <p>資料1のP21の写真だと、地下鉄連絡広場があまり使われていないように見えるので、p26に載せられているイベントの写真を追加しても良いのではないかと思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>評価書に載せる写真については、頂いたご意見を参考に適したものを精査していきたい。ただ、現状で載せている写真はアンケートに載せているものをそのまま使用しており、どのような施設であるかということが分かりやすいものを選んでいく。来年度に向けて、アンケートに載せるものとして、施設が利用されていることが分かるような写真を使用するか検討する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>どのような施設であることを示すものとして元々の写真は必要であると思うので、活用事例としてイベント等の写真を追加するのも良いかと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>皆様の言う通り、全体的に記述が甘めに感じるもので、本日の議論の内容を踏まえて、もう少し厳しめに修正してもらえたらと思う。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>以上で本日の議事は終了となる。委員より様々な意見をいただいたので、事務局で適切に修正を加えることを条件に、本日説明のあった事後評価書（案）をもって二次評価として決定するという事によろしいか。</p>
<p>【委員一同】</p>	<p>異議なし。</p> <p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、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>