

# 市街地再開発事業に係る事後評価制度の意見

	施行者	委員	事務局(区)
制度自体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域外の方の意見を聞けることは、今後の参考になる(当時の振り返りにもなる)</li> <li>・アンケート回答者の属性がわかると良い</li> <li>・他地区と同じ統一的な視点での評価を受けることは今後の再開発事業の参考になる</li> <li>・本制度により今後求められるハードルが上がる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事後評価制度は、90点以上のビルを100点にすることが目標であり、制度の意義に疑問がある</li> <li>・区の立場では、まちづくりマスタープランや現行の再開発の協議へのフィードバックになる</li> <li>・本制度は運用への評価であり、施行者の立場では、将来の事業へのフィードバックが目的になる</li> </ul>	—
市街地再開発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層建築は、土地価格や事業採算性、従前地権者の意向を踏まえると難しい</li> <li>・基壇部を作って見え方を工夫する余地はある</li> <li>・土地の高度利用を定めるガイドラインに基づいており、低層の街並みが必要なエリアには、それに応じたガイドラインを策定すべき</li> <li>・行政が地権者等をコントロールする手法の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・帰宅困難者の受け入れスペース等が初期投資され、区との協定により継承されるようになったことは、運営上の課題はあるが良い影響と言える。</li> <li>・従前権利者と新たな入居者による公私立学校の進学率の差が生まれている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築タイプの画一化(高層化・タワー型など)の問題に対して区民や議会から是非の議論があり</li> <li>・まちづくりマスタープランなどに則り、機能誘導をしてきたが、今後は計画段階からエリアマネジメントを協議し、運営上発生する課題解決を目指したい</li> <li>・事業採算性の確保は区も勉強が必要であり、知見を深めて事業者と協力したまちづくりを進めたい</li> </ul>
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生い茂り死角が増えて危険との意見あり。あえて剪定しない場合もあるが、樹種や配置に注意する</li> <li>・事業者提案で緑化を創意工夫・独創性の項目で定性的に評価できるが、評価手法が定性的に偏っており、定量的に評価できる仕組みが必要</li> <li>・事業完了後も継続的に改修・改善できる仕組みがあれば、緑のネットワーク形成に寄与できる</li> </ul>	—	—
広場・公開空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区外の広場利用者が少ないことが分かった</li> <li>・評価対象に公開空地の利活用や賑わい創出があり、更なる改善を求められているが、区との協定により利活用に制限があるため、改善を検討してほしい</li> <li>・想定より通路等が利用されていない可能性ある</li> <li>・評価を受けて今後も駅前広場の確保をしたい</li> </ul>	—	—
コスト負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竣工後5年が経過すると当時の担当者が異動する場合や別案件を抱えるなど、事後評価制度への対応には人的・金銭的な手間が発生する</li> <li>・分譲住宅の場合は、管理組合等の関係で事後評価結果をすぐには改善できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発の事業費のごく一部を整備した広場等の改善に充てる費用として確保し、管理組合に移管するなどしないと、竣工後5年経過後の改善は難しい</li> </ul>	—
運用やマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区所有の土地を緑化し、マンション側で一体管理しているが、こうした貢献活動が認知されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアマネジメントや防災の取組では、竣工後5年の運営を経た実際の使われ方や課題を評価し蓄積することは重要である</li> </ul>	—

# スケートボードの利用について

○港区芝浦にある夕凧橋際遊び場



○親子スケートボード体験会



○江東区夢の島スケートボードパーク



○川崎市立カワサキ文化会館

