

市街地再開発事業に係る事後評価について（田町駅前東口地区）

令和6年3月 港区

田町駅前東口の街づくりについて	1
田町駅前東口地区市街地再開発事業の事後評価結果について	2
港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】	3

市街地再開発事業に係る事後評価について（田町駅前東口地区）

1. 計画地の位置・地区の概況

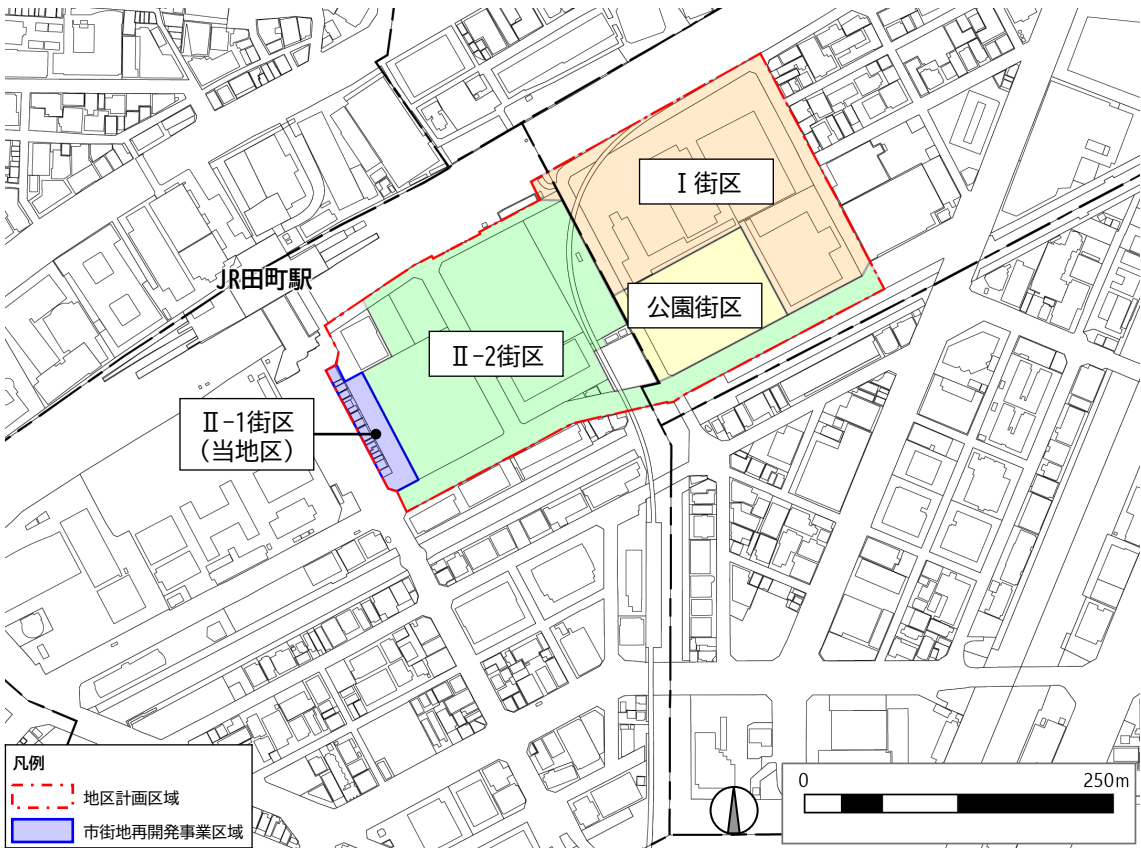
当地区は、ＪＲ田町駅の東側に近接し、地域公共交通の拠点機能を担う駅前広場に隣接する約0.3haの地区です。

「田町駅東口北地区街づくりビジョン」は、芝浦・海岸地域における人口増加に伴う田町駅利用者の増加や、駅近傍の建て替え時期を迎えつつあった区有施設、民間用地の開発計画を背景に、民間開発を公共公益施設整備と整合性のあるまちづくりへ誘導するために平成19年10月に策定されました。このなかで、当地区、隣接街区及び公共施設街区を含む田町駅東口北地区周辺の全体の課題として、駅周辺の歩行者の錯そう、緑や公園などの公共空間の不足、公共施設の改築の必要性などが示されました。

このことから、田町駅東口北地区地区計画では、「業務、商業、文化・交流等、多様な機能が集積した地域の玄関口にふさわしい駅直結の複合拠点の形成」や「ゆとりある駅前空間や歩行者空間の整備など交通結節機能強化を通じた地域交通の拠点形成」などの目標を定め、官民が連携してまちづくりを推進してきました。

当事業においては、田町駅東口北地区全体の役割を踏まえ、新たな駅前商店街としての施設建築物とあわせて、田町駅東口駅前広場の機能を補完し交通結節機能を強化する交通広場、駅周辺の連続的なバリアフリー動線となる歩行者デッキを整備したことで、周辺開発と一体となった魅力ある複合市街地を形成しました。

□位置図（田町駅前東口地区（Ⅱ-1街区））



出典：国土地理院ウェブサイト（<https://www.gsi.go.jp/>）※基盤地図情報を加工して作成

2. これまでの主な経緯

平成18年 6月	「地権者の会」発足
平成19年10月	田町駅東口北地区まちづくりビジョンの策定
平成19年11月	「田町駅東口北（駅前）地区再開発協議会」へ改組
平成23年 7月	田町駅東口北地区土地区画整理事業の施行認可
平成24年 1月	「田町駅東口地区市街地再開発準備組合」設立
平成26年10月	再開発等促進区を定める地区計画の決定 第一種市街地再開発事業の決定
平成26年10月	公共公益施設（みなとパーク芝浦）、愛育病院のしゅん工
平成27年 9月	田町駅東口市街地再開発組合設立認可
平成28年 6月	権利変換計画認可
平成28年 7月	芝浦公園の整備完了
平成29年 1月	建築工事着工
平成29年 3月	田町駅東口北地区土地区画整理事業の終了認可
平成30年 4月	建築工事完了
平成30年 5月	田町ステーションタワーS、ブルマン東京田町のしゅん工
令和 元年 5月	田町駅東口地区再開発組合解散認可

：当地区に関する内容

3. 整備した公共施設等

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
主要な公共施設	歩行者デッキ1号	7m・8m	約230m	—	新設(延長約26m)
	交通広場	—	—	約1,300㎡	新設
地区施設	歩行者デッキ2号	4m	約40m	—	新設(幅員半分のみ)
	歩行者通路2号	10m	約80m	—	新設(幅員半分のみ)
	広場4号	—	—	約400㎡	新設(約80㎡部分のみ)
	駐車場車路	5.5m	約820m	—	新設(地上・地下)

4. 施設建築物の概要

	i 街区	ii 街区
施行区域面積	約0.3ha	
建物名称	商店街棟	交番棟
敷地面積	約1,290㎡	約1,043㎡
建築面積	約860㎡	約55㎡
延べ面積(容積対象)	約3,870㎡(約3,300㎡)	約98㎡(約86㎡)
主要用途	店舗、住宅(5戸)、駐車場	巡査派出所
建築物の高さ	約34m	約7m
階数	地上6階/地下1階	地上2階

<参考>

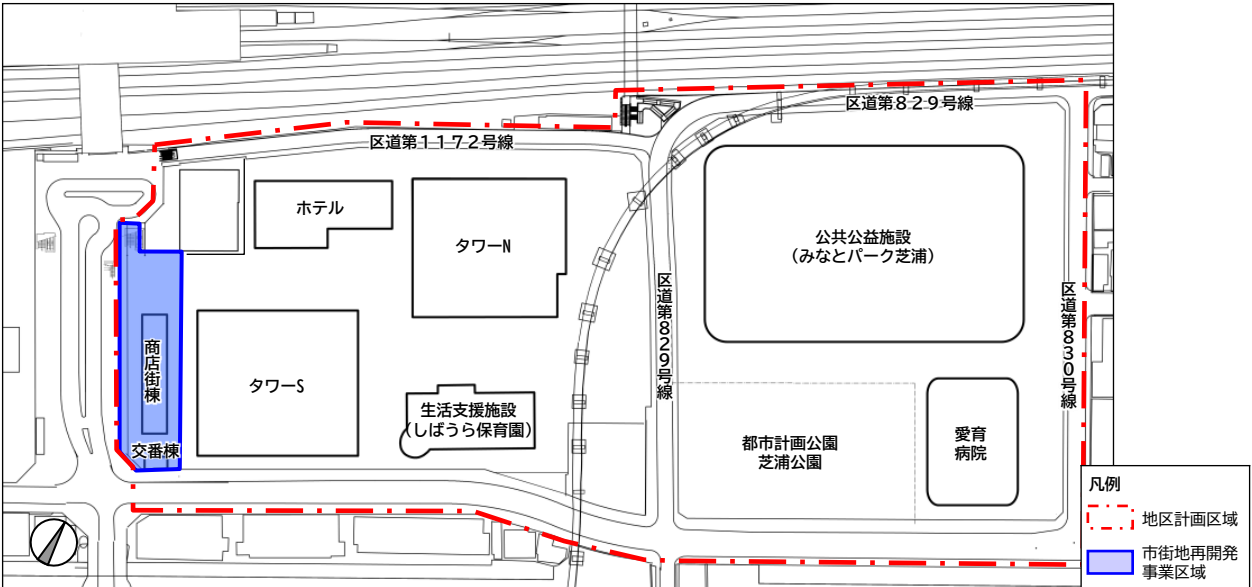
棟名	田町ステーションタワーS	田町ステーションタワーN	ブルマン東京田町	生活支援施設	公共公益施設(みなとパーク芝浦)	愛育病院
主要用途	業務、商業施設	業務、商業施設	ホテル	しばうら保育園等	芝浦港南地区総合支所、スポーツセンター、小学校等	医療施設

□施設建築物

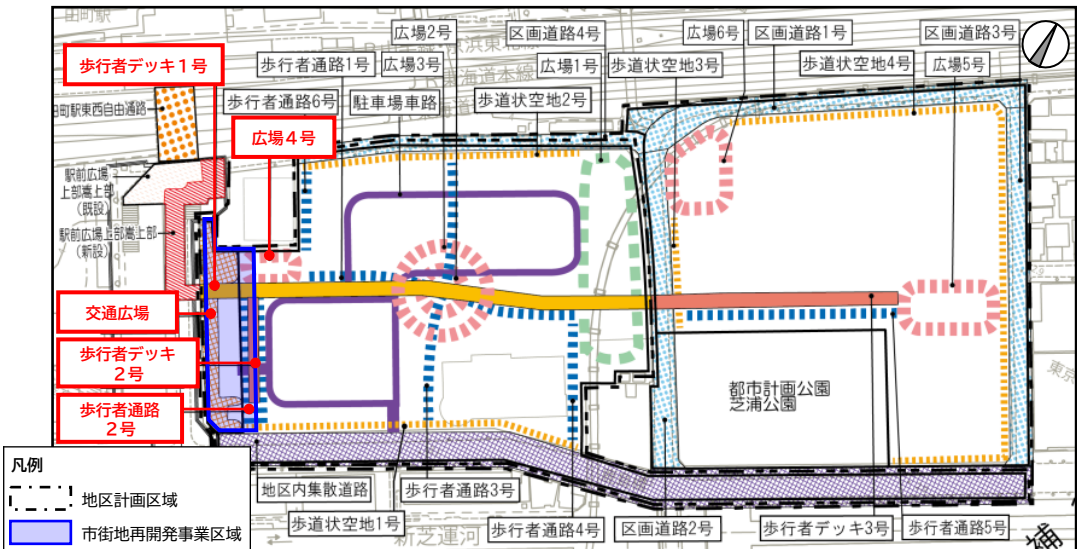


※当地区西側から見た施設建築物

□配置図



□公共施設等の配置計画図



市街地再開発事業に係る事後評価について（田町駅前東口地区）

■事後評価結果

田町駅前東口地区の評価項目						
評価項目			評価指標	評価書	評 価	
大項目	中項目	小項目				
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路・公園の整備水準	P7～P9	★★☆	
			住民等の満足度			
			住民等の利用頻度			
建築物の整備 建築敷地の整備	2) 都市防災		耐火率（建物構造）	P10～P13	★☆☆	
			不燃領域率			
			細街路状況			
			防災施設の整備状況			
	3) 居住性・ 快適性	事業継続性		施設稼働状況	P14	★★★★
				施設管理運営状態		
		住宅整備		住宅整備水準	P15～P18	★★☆
			公開空地 整備			
				住民等の満足度		
			住民等の利用頻度			
	4) 調和性・ 活力	地域創造		周辺環境との調和	P19～P20	★☆☆
				地域の活性化の取組状況		
	5) 創意工夫・独創性			駅前空間の機能と街並みの継承	P21	★★☆
				歩行者ネットワークの形成	P22	
費用対効果				P23	1.06	

総合評価

★★★★ 【優良】	考 察 当地区を含む田町駅東口北地区では、「ゆとりある駅前空間や歩行者空間の整備など交通結節機能強化を通じた地域交通の拠点の形成」などの目標を定め、まちづくりを誘導してきました。その中でも当地区はJR田町駅の東側に近接し、地域公共交通の拠点機能を担う駅前広場に隣接する場所でありながら、地区内には中小規模の建築物が複数立地し、一部非耐火建築物も存在するなど、防災面で課題を抱えていました。また、隣接する田町駅東口駅前広場は「都心駅にふさわしいシンボル性及びゆとり、風格を備えた広場」として整備されたものの、駅利用者が集中する圧迫感のある広場となっていました。 田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業の実施により、建物が耐火建築物として一体化され、空地が確保されたことで防災性が向上しました。また、都市基盤として交通広場が整備されたことによって駅前広場の機能が補完され、地域の顔・玄関口としてふさわしいにぎわいのある駅前空間が形成されました。それらの課題の解消に加え、田町駅前東口北地区の整備の基本方針に従って計画段階から隣接街区と連携して歩行者デッキ・歩行者通路を一体的に整備したことにより、JR田町駅からみなとパーク芝浦までを接続する歩行者ネットワークの形成に寄与しました。 また、当事業では、なぎさ通りの沿道の街並みに配慮し、隣接街区と連携して用途の適正配置や容積の適正配分を図り、権利床のみを配置する中低層の商店街棟を整備し、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を実現しています。 一方で、防災性の向上が確認できたものの、「避難誘導経路」や「避難・滞留空間の確保」といった防災の取組に関する認知度が低く、情報の周知が求められます。 以上のように当事業は、防災性の向上やにぎわいのある駅前空間が形成、歩行者ネットワークの形成に寄与した再開発事業として評価できます。
--------------	---

■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）

推進すべき事項
【再開発による権利者の生活と地域コミュニティ・街並みの継承について】
従前は、強固な地域コミュニティを有する駅前商店街が立地していましたが、小割の土地利用となっており、建物の老朽化が課題となっていました。また、地域のシンボルストリートである「なぎさ通り」沿道の機能更新が期待されていました。
本事業では、なぎさ通りの沿道の街並みに配慮し、隣接街区と用途の適正配置や容積の適正配分を連携して図り、権利床のみを配置する中低層の商店街棟を整備することにより、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。駅前商店街の機能の継続と更新について高い評価を得る一方で、地区外の方は街並みの形成について比較的评价が低く、隣接街区の建物との一体感のなさ、見た目の固い印象から、建築物や舗装の意匠についての意見も確認できました。
今後も権利者の生活再建や地域コミュニティに配慮するだけでなく、地域を訪れる方に親しまれる施設デザインの検討を再開発組合に指導・誘導していきます。
推進すべき事項
【周辺街区と連携した歩行者ネットワーク及び都市防災基盤の整備について】
本地区の後背地における工場及び倉庫の大規模な土地利用転換に伴う人口・就業者の増加により、駅周辺の快適な歩行者ネットワークの構築と交通結節点の強化が求められていました。
本事業では歩行者デッキが整備され、隣接開発事業との連携により、駅から当地区及び隣接街区、公共公益施設の各施設をつなぐ歩行者ネットワークが形成されました。また、歩行者デッキは、田町駅と災害時の帰宅困難者の一時滞在施設となる隣接街区及び区民避難所となる区有施設を接続する避難誘導経路としての役割も担っており、周辺の地域防災力の向上に寄与しています。
一方で、日差しや雨風の吹き込みに対する意見がある等、歩行者デッキの快適性に更なる配慮が求められていることも確認できました。
今後も訪れる方が利用しやすい歩行者ネットワークの確保を推進するため、快適性に配慮した歩行者通路の設計の検討を再開発組合に指導・誘導していきます。
改善すべき事項

【オープンスペース及び緑化空間の整備について】
本地区と接する田町駅駅前広場は都市計画道路補助310号線の一部として平成16年に整備されましたが、駅利用者が集中し圧迫感のある広場となっていました。本事業では、商店街棟をセットバックし、駅前広場と交通広場を一体的に整備することで、広場空間の拡充とともに、ゆとりとにぎわいのある開放的な空間を形成しています。
一方で、交通広場に植えた木々にベンチを設置し、気軽に憩えるような工夫もみられましたが、地区を訪れる歩行者が敷地内の緑をより身近に感じながら楽しく通行できるよう、緑の量や配植計画、維持管理方法について工夫の余地もみられます。
緑化の整備に当たっては、都心部における緑の在り方を十分に検討し、訪れる方々が緑を身近に感じられる魅力ある緑化空間となるよう再開発組合を指導・誘導していきます。

【参考】評価の考え方について		
評 価		評価の考え方（共通）
良	★☆☆	関係法令や事業計画で定めた内容を満たす標準的な水準
優良	★★☆	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が高く、再開発事業として誘導すべき取組等も多数あることから、優良な事業として評価できるもの
最良	★★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が非常に高く、再開発事業として誘導すべき取組みや先導的な取組み等が相当多数あり、事業による波及効果が認められ、最良な事業として評価できるもの

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】

1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業は、再開発組合などが施行者となり、利用状況が不健全な土地の高度利用、公共施設の整備等を行い、都市機能の更新を図る公共性の高い事業です。

市街地再開発事業の事後評価制度の導入の目的は、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です。

事後評価で得られた知見は、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準備組合等の施行予定者の自主的な取組を促します。

2 事後評価の対象

港区内において都市再開発法に基づき実施される市街地再開発事業のうち、港区市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき補助金を交付した事業地区とします。

3 事後評価を実施する時期

事後評価の実施は、事業完了後、概ね5年以内とします。

(※事業完了：当該事業に係る全ての工事が完了し、都市再開発法第104条の規定による『清算』が行われた時点)

4 評価項目について

事後評価では、事前評価時における計画の達成度を確認する必要があります。

また、各事業の特性に応じた評価を行うためには、市街地再開発事業本来の目的に照らして設定した評価項目に加え、各事業の目的に応じた評価項目が必要となります。

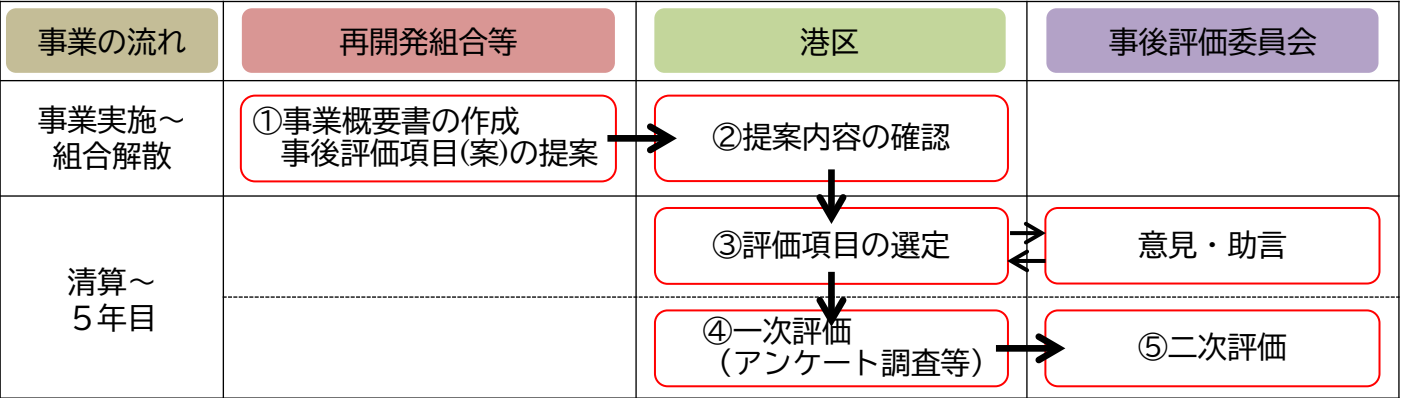
各評価項目における評価指標については、『①全事業に共通する評価指標』、『②各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』に分類します。

【評価項目一覧】

評価項目	評価指標	※	評価項目	評価指標	※
都市基盤整備	道路・公園の整備水準	①	地域創造	周辺景観との調和	②
	住民等の満足度・利用頻度	①		地域のシンボル性	②
都市防災	耐火率（建物構造）	①	歴史・文化	地域の活性化の取組状況	②
	不燃領域率	①		地域資源の活用状況	②
	細街路状況	①	創意工夫・独創性	施行者提案	③
	防災施設の整備状況	①	費用対効果	費用便益比	①
事業継続性	施設稼働状況・管理運営状態	①	※評価指標のタイプ ①全事業に共通する評価指標 ②各事業の目的に応じて設定する評価指標 ③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標		
住宅整備	住宅整備水準	②			
公益施設整備	公益施設整備状況	②			
	住民等の満足度・利用頻度	②			
公開空地整備	公開空地の整備状況	①			
	住民等の満足度・利用頻度	①			

5 評価の実施について

- (1) 施行者による事業効果の提案
市街地再開発組合等の施行者は、組合の解散などをする前までに、事業概要書の作成とともに、事業効果を確認・評価する評価項目（案）の提案を行います。・・・①
- (2) 提案内容の確認
事業概要書及び提案された評価項目(案)について、港区街づくり支援部再開発担当が施行者にヒアリングを実施し、内容を確認します。・・・②
- (3) 一次評価：再開発担当による評価
再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目を選定し、一次評価を実施します。
評価項目の選定にあたっては、区民、学識経験者及び区の部長級職員で構成する事後評価委員会の意見・助言を求めます。・・・③、④
- (4) 二次評価：事後評価委員会による評価
事後評価委員会が、一次評価を踏まえた二次評価を実施します。・・・⑤



6 評価について

評価項目ごとに段階的な評価を行います。また、評価項目ごとの評価の結果を基に、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。評価項目、総合評価ともに段階1は良として『★』、段階2は優良として『★★』、段階3は最良として『★★★』の3区分とします。

7 結果の公表

事後評価の結果については、港区ホームページ等により公表します。

港区ホームページにおける公表内容は、「事後評価委員会名簿」、「評価結果」、「評価結果を受けての区の対応」とします。

8 事後評価制度の運用について

- 事後評価制度運用指針
『評価方法や評価基準』、『制度運用における留意事項』を記載した『事後評価制度運用指針』を策定し制度運用の実効性を高めていきます。
- PDCAサイクル
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・改善に取り組めます。
- 令和5年度事後評価実施地区
田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業
- 今後の予定
令和6年度 運用基準の見直し