

会議名	令和4年度港区市街地再開発事業事後評価委員会（第2回）																																						
開催日時	令和4年11月17日（木曜日）18時00分～19時30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>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>欠席</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>欠席</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	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	欠席	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	欠席	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	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	欠席	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	欠席	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) 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標について (2) 一次評価について 3 閉会																																						
配布資料	資料 : 赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業 事後評価書 (一次評価案) 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																																						
会議の結果及び主要な議題・発言																																							

	<p>1 開会</p> <p>富田委員長より、第2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> <p>2 議事</p> <p>○創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標について</p>
【委員】	<p>提案②「安全で快適な歩行者ネットワークの形成」に関して、事後評価書に記載されている内容は妥当であり、評価できる。一方で現地見学の際、集合住宅のエントランスは非常に立派なものでわかりやすかったが、子育て支援施設・高齢者福祉施設のエントランスは建物の裏側にあり非常にわかりにくかった。住宅に付随して公益施設の整備をしている一方、高級分譲住宅と公益施設で仕上げに格差を感じ、歩行者のアクセス性に課題があると感じたがどうか。</p>
【事務局】	<p>エントランスのわかりづらさはアンケートでも意見をいただいている。仕上げの部分については特に意見をいただいている。</p>
【委員】	<p>仕上げの部分はやむをえない部分もあると認識している。アクセスのしにくさはアンケートでも意見が出ていることを踏まえ、厳しく評価することが必要と考えている。</p>
【委員】	<p>当地区は東京都が急傾斜地崩壊危険箇所として公表していたが、今回の取組みにより指定が変わることはあるか。</p>
【事務局】	<p>「急傾斜地崩壊危険箇所」については、当時の建設省の通達により東京都建設局が調査を実施し結果を公表している。現在は「急傾斜地崩壊危険箇所」に代わり、「土砂災害警戒区域等における土砂災害対策の推進に関する法律」に基づく「土砂災害特別警戒区域」もしくは「土砂災害警戒区域」の指定を進めており、過去に公表した「急傾斜地崩壊危険箇所」の再点検は行わないため、公表された箇所が外される予定はない。</p>
【委員】	<p>当地区がどのように安全になったのか、評価書の記載が曖昧でわからないため、その点を記載していないと評価が難しい。</p>
【事務局】	<p>技術的・法的なエビデンスを記載するよう、修正する。</p>

<p>【委員】</p>	<p>提案②「安全で快適な歩行者ネットワークの形成」に関して、当地区は急斜面地であることから設計計画上難しい地区と思う。その中、歩行者動線が極めて脆弱であった東京ミッドタウンの裏側に、階段を含めて公共的なアクセス通路を整備した点は評価できる。一方、緑地計画・緑地デザインの観点では、敷地内が歩行者のアクセス通路から入りにくい空間となっている印象を受けた。外周部には巨大な生け垣のようなものが段々畑状に整備されており、途中にはベンチや踊り場が整備されているが、もう少し周辺との親和性・調和性を持ったヒューマンスケールの設計ができなかったのか。当地区は古い事業ではないが、三井不動産が行った薬研坂や六本木の事例等の単発型の住宅再開発と比較して、緑地デザインにあまり進歩を感じられない。アクセサリとしての緑や風景としての緑という考え方もあるかもしれないが、今後は急傾斜地の高低差を接続するアクセス通路と敷地を空間としてどのようにつなげるのかを考えていかなければならないのではないかと。例えば、過年度の事後評価地区である赤坂インターシティ AIR は、実験的ではあるが都心における緑地のスタンダード感を提示したひとつの事例だと捉えると、当地区は旧態依然の考え方だと感じる。それを創意工夫として評価できるのか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>委員の考えは正しいと考えている。現状、評価書に記載しているのはあくまで事業者からの提案であり、すべてを区から要請しているわけではない。委員会で議論いただき、評価できる提案かを含め修正していきたい。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>赤坂インターシティ AIR から虎ノ門ヒルズまでにおいて、水と緑の計画で重点的に緑を整備するよう記載されており、複数のプロジェクトが連携している。当地区では東京ミッドタウンと連携して緑を整備していることを踏まえて、評価の考え方を整理する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>当地区は全体の空間イメージがないまま、植栽のみ植えられている印象を受けた。景観や風景などではなく、高木が何%、中木が何%といった数字の基準のみ考慮されている。数字だけではなく、全体の空間をどうしていくべきかイメージをもって緑を作っていただきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>隣接する東京ミッドタウンは東京の名所となっており、東京ミッドタウンとのつながりを考えてほしい。このエリアは美術館も多く、アートの街とい</p>

<p>【事務局】</p>	<p>った印象がある。当地区はそれらとつながっていないと感じるため、例えば屋外に彫刻を設置する等、東京ミッドタウンから人の流れを呼び込むような仕掛けが必要だと考えている。</p> <p>事業者からの提案の中で、当地区は東京ミッドタウンと一体で地区計画をかけており調和を意識した設計をしたと聞いている。また、元々東京ミッドタウンの広場にあったファニチャーと形質の似た真っ赤な滑り台を当地区の児童遊園に設置する等、東京ミッドタウンとの連携を意識している。一方、ファニチャーについてアンケートでは「中途半端」等の厳しい意見をいただいている。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>施行者が提案する評価指標に関しては、主に緑化空間の整備についていただいた意見を元に評価書に追記するなど、各委員の意見を十分に反映することを前提として、事務局の提案の通り評価するということでよろしいか。</p>
<p>【委員一同】</p>	<p>異議なし。</p>
<p>【委員】</p>	<p>○一次評価について</p> <p>P4の再開発の経緯に関して、当初の構想から工事完了まで16年かかっており相当長い年月だと感じる、当地区には区の所有地が多くあったにも関わらず、長い年月がかかったのはなぜか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>檜町地区街づくり構想（案）が策定されたのは平成14年だが、再開発に関する具体的な地元の検討は平成17年頃からである。平成20年に地元の協議会が設立されるまで、区が主導して進めてきた。区の所有地が多かったことから、権利者の方は借地権者として暮らしており、暮らしに満足されていた。そのように、権利者から再開発の検討が始まったわけではないため、権利者へのアプローチはかなり慎重に行った、というのが最初の3～4年である。それ以降、一般的な再開発と同じようなスケジュール感に収まっていると認識している。</p>
<p>【委員】</p>	<p>権利者からすると、検討から10年を超えるのはとても長い年月のように感じた。</p> <p>費用対効果に関して、10%プラスは低いと感じる。当地区は住宅価格2～3億、最上階は10億程となる超高級マンションである。権利変換した方</p>

<p>【事務局】</p>	<p>の資産価値はかなり向上したと推察するが、それらは費用対効果に反映されないのか。</p> <p>費用対効果の算定において、分譲住宅でも賃貸住宅に置き換え、近傍の市場価格を参考に賃料を決定する。賃料は港区の地価の高さを反映しているが、一般的に費用対効果を上げるのは収益性の高い業務床や商業床であり、当地区は住宅を主とした再開発であるため収益性が下がるのはやむをえず、去年の地区よりも低い費用対効果となっている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>P15の「住宅間取り別専有面積」に関して、当地区は高級住宅として様々な住戸が提供されていると推察する。権利変換した方がどのようなユニットに住んでいて、権利変換した方と従後に新規で入居した方で満足度に違いがあるかアンケートから分かるか。権利変換すると狭い住宅になるのが一般的なため、気になっている。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>アンケートでは把握しきれていないが、前市街地再開発組合の理事長へのヒアリングによると、権利変換倍率は約2倍となっており、他地区よりも高い数値であると聞いている。権利変換の結果、当地区で最も小さい35㎡の住戸になった、という方もいると思われるが、余裕のある権利者の中には居住に必要な床を追加取得した上で、自宅とは別に住戸を取得して賃貸経営し、共益費や税金を賄っている方もいる。事業完了時には比較的高い再入居率であったと聞いている。新規に入居された方の満足度について、現状入居率は100%となっており、半数近くは外国の方であると聞いている。特に中国の方は避難シェルターやセカンドハウスのように利用されている方もいるらしい。入居率は高いため、満足されているのではないかと思う。地区内にはご高齢の方も多くいらっしゃったため、転出された方もいるが、基本的には残られている方が多いと聞いている。</p>
<p>【委員】</p>	<p>権利変換で再入居された方から何か不満は上がっていないか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>アンケートにて当地区に居住した時期をご回答いただいているため、クロス集計等を行えば権利変換した方の満足度を調査できる可能性がある。現在、クロス集計までできていないため、でき次第共有する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>承知した。クロス集計にて何か不満等が出てきた場合、評価書のどこかに記載すべきと考える。</p>

<p>【委員】</p>	<p>P13の都市防災施設に関して、当地区では4Fに備蓄物資を整備しており、現地見学の際に事業者から「区の指導を踏まえて検討した」と説明されたが、想定人数や量を質問したところ明確な回答はされなかった。当地区での帰宅困難者等の考え方はどのようなものなのか。それによって、例えば備蓄物資等の過不足や、4Fにある備蓄物資と1Fにある一時滞在施設との運営方法、コンシェルジュは1,2人しかおらず実際の災害時のオペレーション方法などについても懸念がある。</p> <p>またハザードマップを確認したところ、当地区は浸水想定範囲内のように見える。もし該当している場合、1Fに一時滞在施設がある点を踏まえ、どのような経緯で都市防災施設が整備されたのかお聞きしたい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>オペレーションや規模の設定は、区の防災課で協議・決定している。詳細な経緯は後日確認するが、各地区で対応可能な規模の範囲で決定している。当地区で100人とした経緯については事業者を確認する。オペレーションに関しても、コンシェルジュが運営すると認識しているが、実際の人数も改めて確認する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>都市防災の一次評価が☆3で妥当か再度確認いただきたい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>ハザードマップに関して、当地区のエントランス部分のみ浸水想定範囲となっており、建物自体は浸水想定範囲外となっている。現地は赤坂通りに対して1m程度坂道で上がっているため、問題ないと認識している。</p>
<p>【委員】</p>	<p>隣接する赤坂小学校は道路から一層程度高い位置を地盤面としているため、それと比較すると一時滞在施設のアクセスも含めて懸念が残る。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>実際のオペレーション等を確認し、点数の再評価をする。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>港区の防災の考え方や協定も含めて確認する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>P28の都市基盤整備の考察に関して、星1の評価であることと、記載内容で整合性がとれていないように感じる。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>都市基盤整備の項目は、アンケートにおける都市基盤の満足度や利用頻度から評価している。その他、例えば「児童遊園の維持管理をしていただく」といった公共施設の管理に関する協定の締結が実施されていれば点数は上がるが、当地区では締結されていないため評価が低くなっている。</p>

【委員】	<p>現状の考察内容では、星1であることがわからない。改善が必要な事項などを併せて記載すべきではないか。</p> <p>調和性・活力/地域創造の部分についても、緑地の質や周辺との連続性が不足している一方、「やや評価が低くなっており」という記載のみでわかりにくい。今後、事後評価結果が公表された際に参考できる記載に修正した方が良い。</p>
【事務局】	<p>現状は機械的な評価結果のみ記載しているため、本日いただいた意見を元に、内容を充実させていきたい。</p>
【委員】	<p>都市基盤整備に関して、当地区は一定規模の空地を整備しており、児童遊園の作り方やデザイン等の工夫が足りないため点数が低くなっていると思うが、工夫の余地はあるため星1の評価は低すぎるのではないかと。星1と星3の差が極端だと感じる。</p>
【事務局】	<p>都市基盤整備に関して、事前に他の委員からも「アンケート結果では星1となるのはやむをえないと思うが、歩行者専用道路の整備がネットワークに寄与している点を評価して星2とする可能性もあるのではないかと」と意見をいただいている。</p>
【委員】	<p>基盤は整備されており、工夫すれば良くなると思うため、星2にしても良いと思う。</p> <p>また、地域創造の周辺環境との調和に関して、同様に現状は星1となるが、今後改善すれば評価が上がる部分もあると思う。</p>
【事務局】	<p>工夫の余地として、今後いただいた意見から、第3回委員会にて案を提案していくこととなるため、そこに取り込んでいきたい。</p>
【委員】	<p>植栽等に関して、一度整備したものに対する工夫の余地はあまりないと考えており、設計やデザインが重要であるため、設計段階でそもそも工夫ができたのではないかとこの点を評価して、星1は妥当と思う。</p>
【事務局】	<p>余程特筆すべき内容がない限り、星1を星2に上げるのは難しいと考えており、星1はやむをえない。</p>
【委員】	<p>全体を通しての意見だが、隣接する東京ミッドタウンは大規模な地域冷暖房を整備したと記憶している。当地区において、創意工夫・事業者提案</p>

	<p>の部分で脱炭素の内容が全く入っておらず、それを評価・批判するわけではないが、大規模な商業系開発で事業収益性の高い東京ミッドタウンに隣接する当地区で、地域冷暖房の仕組みの連携を入れなかったのはなぜか。事業上の要因や、区の意図、あるいは借地権者への慎重なアプローチにより想定されていなかったのか。東京ミッドタウン側は大規模な設備のため、地域熱源や脱炭素で連携があっても良かったのではないかと思う。現地見学の際に非常用設備を見せていただいたが、炭素を大量に排出するディーゼル発電機が導入されていた。今後、港区でも積極的に地域熱源等を考えなければ、東京都が目指す炭素削減量を達成できない。港区は今後の再開発の指導にて事後評価を活かす意図をもっていると思うため、当地区をきっかけに、そのような検討があると良い。</p> <p>【事務局】 地域冷暖房に関して、現制度では直接評価する項目がないため、事業者提案か都市防災か、どの項目で評価すべきか昨年度議論した。脱炭素に関しては、進捗している再開発事業に対して2~3年前から指導している。事後評価制度の中にそのような項目を追加すべきか、来年度以降、事後評価と並行して検討する必要があると感じたため、内部で調整する。</p> <p>【委員】 年度末の懇談事項等で検討できたらと考える。</p> <p>【富田委員長】 「ゼロカーボンシティ」を目指し、港区で取り組んでいる事項でもあるため、そういった内容も情報提供させていただく。</p> <p>【委員】 当地区の住宅プロジェクトでは当然高級分譲マンションが作られているが、これからの港区の再開発はそれだけでよいのか。住宅の多様性を再開発の中で何らかの形で確保しないと、港区内に高級マンションが乱立し、社会の多様性が損なわれる。プロジェクトの中で確保するか、港区の住宅政策に貢献する公共貢献としてデベロッパーに依頼するのか、多様な方が港区に住めるよう、再開発事業の中で取り組むことができる事項がないか、年度末の懇談事項にて取り上げてほしい。</p> <p>【事務局】 住宅整備に関する評価項目の中で、そのような観点が入れていけるよう、議論の元を提供したい。</p>
--	--

【委員】	<p>国内外の投資家による高級マンションの買い占めは、国際的な問題で建設しても転売や貸与など都市政策とは異なる運用がされてしまう。都心の住宅には必ず伴う課題であるため、どのように多様性を維持するかなんらかの形で検討してほしい。</p>
【事務局】	<p>高齢者向け住宅、子育て住宅を増やすことを港区の政策として目指している。現状をご紹介しながら、今後事後評価制度にてどう取り組むか、話題を提供したい。</p>
【委員】	<p>当地区では保育施設や公共施設の整備に対して事業者はインセンティブを受けていない。他事例では事業上のインセンティブが働いているものが多い。もしくは協議型プロジェクトで、行政の指導内容となっている。それを踏まえると、当地区は特殊であり、事業者に指導してきたことも踏まえ、注意して評価すべきと考える。協議プロセスの中で事業者が前向きに努力した点は評価点数には反映されない部分だが、文章には記載した方がよい。事業者目線ではインセンティブが働かないことの難しさを感じる事業であった。</p>
【事務局】	<p>当地区に限った内容となるが、再開発の経緯や考察など、記載する項目・方法を検討して、次回提案する。</p> <p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、第2回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。</p>