

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1回）																																						
開催日時	令和4年8月10日（水曜日）13時30分～16時30分まで																																						
開催場所	港区役所9階研修室																																						
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) 事後評価の実施手順について (2) 評価対象地区の選定、事業概要について (3) 評価対象地区における事後評価項目について (4) アンケート調査について 3 現地視察 4 閉会(現地解散)																																						
配布資料	資料1 : 赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業の事後評価 (評価項目の設定及びアンケート調査について) 資料2-1 : アンケート調査鑑文(案) 資料2-2 : アンケート調査票(地区内配付用) 資料2-3 : アンケート調査票(地区外配付用) 参考資料1: 港区市街地再開発事業に係る事後評価制度 参考資料2: 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3: 委員名簿 参考資料4: 都市計画図書(赤坂九丁目地区地区計画、市街地再開発事業)																																						

会議の結果及び主要な議題・発言

	<p>1 開会 富田委員長より、第1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>○事後評価の実施手順について 意見なし</p> <p>○評価対象地区の選定、事業概要について 意見なし</p> <p>○評価対象地区における事後評価項目について</p> <p>【委員】 従前は地区の大半が区の土地であったとのことだが、地権者数はどれぐらいいたのか。また、地権者は地区内の住宅に住んでいたのか。</p> <p>【事務局】 土地所有者は地区南側の民有地の所有者と港区の計3名であり、借地権者は港区所有地内の計44名となっている。権利者が実際に居住していたかどうかは不明である。調査し、後日ご報告させていただく。</p> <p>【富田委員長】 港区が底地を持っていた土地を貸付地という形で貸していた。区の職員等が住んでいたという訳ではない。</p> <p>【事務局】 区に土地が寄贈された時点で既に借地権が設定されており、引き続き港区と借地契約を結んでいた。</p> <p>【委員】 従前に居住されていた方はどれぐらい従後の建物に移ったのか。</p> <p>【事務局】 基本的には住宅に移られたと聞いている</p> <p>【委員】 資料1の17pに緑地に関する内容が記載されている。14pには、施行者が提案する評価指標（案）として、「③緑化空間の整備」との記載がある。他のページにも、ミッドタウンとの緑化空間の連続性を重要視する内容が記載されており、それはその通りだと思うが、17pの写真を見ると、児童遊園とその周りを囲む斜面地を利用した緑化空間が、本当に上手く一体利用されているのかは疑問である。そこが評価の大きなポイントになると思う。斜面地なので、元々は崖であり住民の方々が利用していたわけも</p>
--	--

	<p>ないが、当地区の整備によって、従前の状態をどれぐらい良くできたかというのは、緑化空間の整備の中で非常に重要である。ただ緑地化された斜面を眺めたり、風が流れるだけでなく、利用者がそこに留まり、緑地空間として日常的に利用できるような場になっているか、という観点はとても大事であると思う。緑化空間があってそれが地区外とも連携しているという点を評価項目として単純に評価するだけでなく、事業の目標を達成できたかという観点での評価が大事であると思う。</p>
【事務局】	<p>15pからは施行者が提案する評価指標となっており、内容については今後事業者と調整しながらブラッシュアップしていきたいと考えている。有賀委員のおっしゃるような視点で、どのように考えていたのかをヒアリングし、資料を作成していきたいと考えている。</p>
【委員】	<p>例えば、昨年度の事後評価実施地区の場合、アメリカ大使館が横にあるということもあり、回遊を中心とし、敷地内にあえて滞留空間を作らないという配慮がなされていたが、当地区の場合は状況が違うので、事業目的に向けて工夫がなされたかどうかは大事だと思う。</p>
【富田委員長】	<p>再開発事業で行った整備が事業目的に即しているかといった点についても評価として加えていきたいので、事務局には事業者の確認の上、資料の作成を願いたい。</p>
【事務局】	<p>承知した。</p>
【委員】	<p>歩行者専用道路の整備が当地区からミッドタウン側への行き来を可能にしたということかと思うが、歩行者ネットワークが改善されて、それが実際に使われているのかどうか点も当地区においては大事かと思う。また、資料を見る限りでは児童遊園に動線としての位置づけは無いようだが、児童遊園の再整備によって滞留や歩行者の行き来が従前と比べてどのように変わったのかが興味深く、評価していきたい点である。</p>
【事務局】	<p>従前の児童遊園は赤坂通りから見て奥に行くにつれて上がっていくような設えで、面的に3段の構成になっていた。その中でエントランスゾーン・休憩ゾーン・遊具ゾーンと分けがされており、従後においても、敷地形状は変わっているものの、従前と同じような配置を継承したと聞いている。従前の児童遊園の写真を用意し、次回委員会において比較できるよ</p>

	うにさせていただきます。
【委員】	開発の用途が基本的に住宅で、子育て支援施設や高齢者福祉施設が入っているが、1Fに商業が無い。その点に対する地区内住民や周辺の評価が気になる。
【事務局】	その点についての地元や事業者へのヒアリングはまだ行えていないので、改めて確認していきたい。ただ、当地区の大半は区の貸付地であり、個人の方々が居住されていた場所であった。そのため、事業目的として商業機能を配置するという議論は当初から無かったと聞いている。
【委員】	従前と同じく住宅用途であったとしても、形状が全く異なるし、公開空地もある。たしかに事業目的と照らし合わせれば評価は高くなるかもしれないが、そもそも事業目的がそれで良かったのかという点についても評価すべきだと思う。
【事務局】	検討する。
【富田委員長】	330戸の住宅があるので、通常であれば商業施設があってもおかしくない。事業の経緯が分かるような資料を用意していきたい。
【委員】	アンケート調査票の表紙の写真は当地区を北側から鳥瞰的に撮影したものかと思うが、日影の観点からどのような考えで施設を配置しているの気になる。児童遊園があるので影がどのように影響しているかは知りたい。ミッドタウンの影も影響している可能性があるので、複合日影の図等を用意していただきたい。本来的には公園に日陰を当ててはいけないので、その点について区とどのように協議調整を図ったのかを知りたい。
【富田委員長】	日影に関して、区とどのような協議が行われてきたのか分かる資料を用意していただきたい。
【事務局】	承知した。改めて資料を用意させていただきます。
【委員】	高層マンションが建つと周辺の風が強くなると聞く。児童遊園にも影響は無いのか。
【富田委員長】	風環境については、アセスの時にも調査を行っており、事後評価という形でも調査を行っている。そういった資料についても用意していただきたい。
【事務局】	承知した。

<p>【委員】</p>	<p>○アンケート調査について</p> <p>3点気になった。</p> <p>①質問4について、(2),(3)は今現在未就学の乳幼児がいるかどうか、子育て支援施設をどれぐらいの頻度で利用しているのかを聞いている間であるが、子供が大きくなったので利用しなくなったという方もいるだろうし、これまで利用したことがあるか、乳幼児がいたことがあるかといった過去のことも聞いた方が正確に調査出来るのではないか。</p> <p>②帰宅困難者対策のスペースがあるが、住宅開発なのになぜ作られたのかが気になった。</p> <p>③地区内用の調査票について、質問7で居住・就業区分を聞いているが、地区内でお勤めをされている方がいるのかが気になった。住宅開発であるが、実態的にはオフィスとして使用している方もいるかもしれない。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>①事前に他の委員からも同じ箇所についてご指摘があり、今利用しているだけでなく、将来的に利用することを見据えた問いにするのが良いと意見があった。今いただいたご意見としては、これまでの実績という観点からの調査も必要ということだと思うので、質問を調整させていただく。</p> <p>②帰宅困難者対策について、再開発事業において基本的にお願ひしており、建物としては住宅であるが、駅に近接しているのでご協力いただいている。</p> <p>③地区内建築物の主用途は住宅であるが、公益施設も入っている。そこも配布の対象となるので、回答の選択肢として「お勤めの方」は入っていて問題ないかと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>アンケートは英語版も作成するとのことであったが、英語で回答されたアンケートと日本語で回答されたものでは回答内容が変わってくると思うので（特に質問4など）、英語で回答されたのか日本語で回答されたのかを集計上分類する必要があるかと思う。</p> <p>また、地区外について、この辺りだと国籍も多様になるかと思うので、英語以外が必要な場合の対応は検討が必要かと思う。区が多言語対応が可能な窓口案内するという対応も考えられる。</p>

<p>【事務局】</p>	<p>英語だけでなくその他の言語への対応も必要とは思いますが、手始めとして今年度は英語版にチャレンジしたいと考えている。今年度の結果を踏まえながら、多言語対応についても検討していきたいと考えている。多言語対応が可能な窓口を案内することについては、当該部署に確認を取ったうえで検討させていただく。</p>
<p>【委員】</p>	<p>建物の断面図を見ると、免震層の下に帰宅困難者の受け入れ施設等が入っている。断面図上からは防災備蓄倉庫が確認できないが、実際はあるのか。周辺の町内会等と訓練を行っているのか、といった点については地区内・地区外共通でアンケートで聞いても良いかと思う。</p> <p>また、赤坂通りはハザードマップで浸水0.5mとされているが、敷地内の雨水処理はどのようになっているのか。再開発事業なので敷地内で処理をしているかと思うが、断面図からは確認できない。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>雨水については、敷地内で処理をしているはずであるが、どのように行っているのかを確認した上で後日ご回答させていただく。</p> <p>防災の取組について、帰宅困難者向けの防災備蓄倉庫が4階に設置されている。地区外に向けての防災施設は建物内には設置されていないが、児童遊園内に防災対策としてかまどベンチや防災道具等が設置されている。</p> <p>委員のご意見としては、地区外の方に向けても防災の取組について問うということか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>例えば、虎ノ門・六本木地区の場合は周辺の町内会と協定を結んでいるが、当地区のような単機能のものについてはどのように周辺と連携を図っているのかが気になるので、アンケートで聞いても良いかと思った。</p> <p>住民の方向けという意味では、当地区の施設建築物は地下免震ではなく地上階に免震層を入れていると見受けられるので、大きく揺れるとEVが止まってしまう、高層階の住民が高層階難民になりかねない。このような建築物での防災の取組や住民の認知度は気になる。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>事業者に免震の考え方について確認させていただく。防災の取組について、当地区は町内会・自治会に建物単位で加入しておらず、防災倉庫を導入して協定を結ぶといったことは実績として無い。建物内での防災訓練についても行っていないと聞いている。町会への加入については住民が個々</p>

<p>【富田委員長】</p>	<p>に判断している。</p> <p>マンションの各階に防災備蓄倉庫が設置されているので、それについて地区内に向けて聞いてはどうか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>検討する。</p>
<p>【委員】</p>	<p>過去に事後評価の対象となった六本木一丁目南地区においても、住宅が主用途だが帰宅困難者を受け入れる施設があったので、防災に対するデベロッパーの考えも入っているのかもしれない。</p> <p>当地区北側の青山には防災協議会があり、企業との連携が意識された組織となっている。そういった組織等に対してであれば、地区外の方々にコミュニティについて問う余地はあるかと思う。</p> <p>質問4について、今後の見込みを踏まえた質問にするというのは賛成である。</p> <p>全体の表現として、「満足していますか」という表現は伝わりづらいかと思うので、「評価していますか」という聞き方が良いかと思う。</p> <p>住居系の再開発で設置された帰宅困難者向けの避難場所についての地域防災計画上の位置づけが気になる</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>確認の上、資料を用意すること。</p>
<p>【委員】</p>	<p>従前の権利者と従後に入ってきた方とでは意見が異なるかと思う。従前は戸建てがほとんどで、そこからマンションに移るとなると管理費等がかかり色々変わってくるかと思うが、その点については聞きづらいか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>管理費等の仕組みについては事業者を確認する。管理費の負担感については少し聞きにくい部分があるが、管理費を軽減する取組を行っているかヒアリングする。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>アンケート調査についてはいくつか意見が出たので、それらを調査票に十分に反映できるように事務局で修正し、各位委員に確認すること。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>承知した。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>以上で本日の議事は終了となる。各議事について委員より色々なアドバイス等をいただいたので、事務局が今後の評価に反映していくということを条件に、本日の説明内容で進めていくということによろしいか。</p>

【委員一同】	異議なし 3 現地視察 4 閉会 富田委員長より、第1回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。
--------	---