

| 会議名 | 令和5年度第2回港区市街地再開発事業事後評価委員会 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|--|----------|-------|----|----|------|----|--|-------|----|-------|------|------|----|-------|--|-------|----|-------|--|-------|----------|-------|--|-------|----|----|--|-------|----|----|-----|-------|----|----|--|-------|----|----|
| 開催日時 | 令和5年7月10日（月曜日）9時30分～12時00分まで | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 開催場所 | みなとパーク芝浦 芝浦区民協働スペース | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>欠席</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（途中退席）</td> <td>学識経験者</td> </tr> <tr> <td></td> <td>鈴木 真夕</td> <td>出席</td> <td>区民</td> </tr> <tr> <td></td> <td>三井 雅美</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 | 出席 | 学識経験者 | 副委員長 | 有賀 隆 | 欠席 | 学識経験者 | | 市古 太郎 | 出席 | 学識経験者 | | 村山 顕人 | 出席（途中退席） | 学識経験者 | | 鈴木 真夕 | 出席 | 区民 | | 三井 雅美 | 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 | 出席 | 学識経験者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 副委員長 | 有賀 隆 | 欠席 | 学識経験者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 市古 太郎 | 出席 | 学識経験者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 村山 顕人 | 出席（途中退席） | 学識経験者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 鈴木 真夕 | 出席 | 区民 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 三井 雅美 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配布資料 | 資料1：田町駅前東口地区第一種市街地再開発事業の事後評価（評価項目設定及びアンケート調査について） 資料2-1：市街地再開発事業によるまちづくりの事後評価に関するアンケート調査 ご協力をお願い 田町駅前東口地区（なぎさテラス） 資料2-2：市街地再開発事業によるまちづくり事後評価に関するアンケート 田町駅前東口地区[なぎさテラス]（地区内） 資料2-3：市街地再開発事業によるまちづくり事後評価に関するアンケート 田町駅前東口地区[なぎさテラス]（地区外） 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：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4-1：東京都市計画地区計画の変更（東京都決定） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| | 参考資料 4-2：東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（港区決定） |
| 会議の結果及び主要な議題・発言 | |
| <p>【富田委員長】</p> <p>【委員】</p> <p>【事務局】</p> <p>【委員】</p> <p>【事務局】</p> | <p>1 開会</p> <p>富田委員長より、令和5年度第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>○事後評価の実施手順について 意見無し</p> <p>○評価対象地区の選定、事業概要について 意見無し</p> <p>○評価対象地区における事後評価項目について</p> <p>評価項目の事業継続性に関わる内容として、当地区の管理体制について2点伺いたい。1点目は、当地区で採用された権利変換方式の地上権非設定型とはどういうものかという点である。2点目は、現状の再開発ビルの管理は区分所有者による管理組合方式なのか、あるいは商業用途が入っていることから共用部分の管理のために別の組織を設ける等の仕組みをとっているのか。</p> <p>権利変換方式について、地上権を設定することが原則論であるが、近年では地上権非設定型の再開発が増えており、土地と建物それぞれで区分所有する面積を定めて、地上権を設定しないようにしている。当地区において、地上権非設定型を採用した経緯は確認が必要だが、一般的な権利変換がなされていると認識している。</p> <p>管理組合については「なぎさテラス」の管理組合が組織されており、建物の維持管理等を行っている。</p> <p>「なぎさテラス」の管理組合は区分所有者による管理組合という認識で間違いないか。</p> <p>その通りである。</p> |

| | |
|---------|--|
| 【委員】 | 地区近辺にカラーコーンが多くみられたが、まだ工事中ということか。 |
| 【事務局】 | 田町駅から「なぎさテラス」につながるデッキについてはまだ工事中である。また、今後「なぎさテラス」の北側にある東京ガスが所有する建物にデッキをかける工事を行う予定であるため、囲い等が設置されている。 |
| 【委員】 | 工事はいつ終わる予定なのか。 |
| 【事務局】 | 現在工事が実施されており、その工事が令和6年3月までの予定となっている。 |
| 【委員】 | 既に組合は解散しているのではないか。 |
| 【事務局】 | デッキ工事に関しては、再開発事業ではなく土地区画整理事業の後に再開発等促進区を定める地区計画に基づいて開発を行った事業者が担っており、事業者自体は引き続き建物内に残っている。 |
| 【富田委員長】 | このエリアでは市街地再開発事業と土地区画整理事業の一体的施行を行っており、当地区のみが市街地再開発事業である。それ以外が土地区画整理事業という特殊なスキームであり、一般的な市街地再開発事業で行われる基盤整備とは異なる。地区計画上の公共貢献として都市基盤の大部分が土地区画整理事業で整備されている。 |
| 【委員】 | 土地区画整理事業は終わっていないのか。 |
| 【事務局】 | 土地区画整理事業は終了したが、東京ガス用地の開発計画の貢献項目としてのデッキ整備が終わっておらず、いつ終わるかも確定していない。 |
| 【委員】 | 歩行者デッキ1号も土地区画整理事業で整備された施設であるか。 |
| 【事務局】 | 歩行者デッキ1号は再開発事業の貢献として行われている。市街地再開発事業によるデッキ整備と土地区画整理事業によるデッキ整備が一体的となることで、広域的なデッキのネットワークを形成している。 |
| 【委員】 | 各事業の調整は港区が行ったのか。 |
| 【事務局】 | その通りである。施行地区内の田町駅側の一部を再開発事業で担っており、それ以外は東京ガスによる再開発等促進区を定める地区計画を利用して高度利用した建替え事業に合わせて整備している。 事業者が互いにデッキを整備しなければ歩行者ネットワークが成立しないため、地区施設としては1つとして定められている。 |

| | |
|-------|---|
| 【委員】 | 商店街棟に雨水貯留槽やピットが整備されているが、環境配慮や雨水利用について考えられているのか。 |
| 【事務局】 | 雨水貯留槽に関しては港区が雨水流出抑制の指導を行っており、浸透や雨水貯留を行い、内水反乱を防ぐため、整備いただいた。ピットについてはあくまで建物として必要なものと認識している。 |
| | ○評価対象地区における事後評価項目について |
| 【委員】 | 防災備蓄倉庫はどこにあるのか。 |
| 【事務局】 | なぎさテラスの商業区画がある2階と住宅区画がある6階に設けている。 |
| 【委員】 | 地区の現状として、工事中の箇所が多いため、アンケートの回答にて「工事のため動線に不便が生じる」等の意見が多く出される可能性があり、正確な評価が難しいと考えている。今後の工事の予定や再開発で整備したものを示す、といったフォローをした方が良い。 |
| 【事務局】 | 可能な限りわかりやすいまちづくりの経緯や各事業の役割分担の内容を追加し、それを踏まえたアンケート調査を依頼するような記載に修正する。 |
| 【委員】 | それが良い。何を評価してほしいのか、明示すべきである。 |
| 【委員】 | アンケートの配布予定はいつか。 |
| 【事務局】 | 9月前半を予定している。 |
| 【委員】 | <p>防災について、整理すべき論点が3点ある。</p> <p>1 点目は防災備蓄倉庫について、当エリアは駅前であるためビル内の居住者や従業員だけでなく、周辺の帰宅困難者対策にも考慮すべきエリアである。その場合、今回の再開発事業に課されている役割は何なのか、整理する必要がある。</p> <p>2 点目は高潮・津波等の水害について、当地区の立地を踏まえるとアンケート項目に追加する必要があると思う。アンケートにて、高潮・津波に対する不安感について聞くことも視野に入れてもいいのではないかと考える。</p> |

| | |
|----------------|---|
| | <p>3点目は当地区を含めた当エリアでは学校等の公共公益施設が多く立地していることについて、近隣の住民にとってはエリア一体で安心・安全拠点と認識されていることも考えられる。それを踏まえると、当地区では過去評価してきたような駅から離れた地区の評価からさらに工夫した評価手法が必要だと考える。</p> |
| <p>【冨田委員長】</p> | <p>駅前の立地における帰宅困難者の対策やハザードマップを踏まえた質問内容の精査が必要である。当エリアの各公共・公益施設の役割分担も踏まえ、当地区で担っている役割分担とのすみわけが可能かも含めて検討してほしい。</p> |
| <p>【事務局】</p> | <p>帰宅困難者対策については隣接する東京ガスの建物が多くを担っているため、そのような内容をアンケートに含める工夫をしたい。</p> <p>ハザードマップを確認したところ、浸水については0.1～0.5m、津波については防潮施設が機能していれば被害はなく、防潮施設がすべて壊れてしまった場合は0.5m未満の浸水が予想されており、当地区ではそれを踏まえて建物の電気室等を屋上に設置して、浸水しても建物機能を維持できるようにしている。それらの内容について、アンケートの分量が多くならないように示す方策を検討する。</p> |
| <p>【委員】</p> | <p>アンケートを多くの人に配布するため、アンケートを見ただけで防災における各取組内容がわかるようにできるとよい。</p> |
| <p>【事務局】</p> | <p>以前のアンケートは文字が多かったが、写真やイメージ図を使って回答しやすくしてきた。今回の防災についても図等を作成してわかりやすくなる工夫をしたい。</p> |
| | <p>○現地視察を終えて</p> |
| <p>【委員】</p> | <p>緑が多く良かったが、今後はコペンハーゲンのように果実のなる木を植え、自由に果実のとれるようにしてほしい。</p> |
| <p>【事務局】</p> | <p>果樹のデメリットとして、鳥の被害がある。果実を食べ散らかされたり、糞をされたり、近年ではムクドリが大量発生した地区もあり、都市災害につながると考えられるため、果樹の採用は難しい。一方、地区によっ</p> |

| | |
|---------|--|
| | <p>てはヤマモモなどを植えているところもあるため、地域の特性や歴史性を踏まえながら採用できる場所はしたい。</p> |
| 【委員】 | <p>新橋で起こった爆発事故では、街路樹によって被害が抑えられたと聞いている。街路樹によって様々な恩恵を受けられると思うため、木は大事である。</p> |
| 【委員】 | <p>アンケートの質問2で「D 歩行者デッキ1号・E 歩行者デッキ2号」は3階レベルと記載しているが、1階レベルは評価対象外なのか。</p> |
| 【事務局】 | <p>歩行者デッキ2号部分の1階レベルは「C 歩行者通路」で評価を行っている。</p> |
| 【委員】 | <p>気になっているのはDの1階レベルで、問題のある場所だと感じた。アンケートのCとEの図がかなり分かりづらいため、改善してもらいつつ、Dの1階レベルについても追加できるとよい。</p> |
| 【事務局】 | <p>承知した。階層分けした図を作成し、整理を行う。</p> |
| 【委員】 | <p>デッキの動線について、初めて来る人にとって当地区から田町駅の方向がわかりづらく、標識の文字も小さかったため何かしらの工夫が必要だと考える。</p> |
| 【事務局】 | <p>承知した。サイン等の見直しについて、各建物所有者にいただいた意見を伝える。</p> |
| 【委員】 | <p>アンケートの質問6における防災備蓄倉庫の取扱いが悩ましい。</p> |
| 【委員】 | <p>防災備蓄倉庫は、一般人が立ち入れる場所ではないのでアンケートで触れる必要がないと考える。</p> |
| 【委員】 | <p>防災備蓄倉庫の対象者も再開発ビルの利用者のみのものであった。</p> |
| 【富田委員長】 | <p>質問6については内容を再考していただきたい。</p> |
| 【委員】 | <p>評価を進めていくうえで、これまで従前の権利者で再開発後の住宅に入居した方にインタビューを行ってきたが、今回も可能ならやっていただきたい。特に、これまで評価対象としてきた事業と比較して、当地区は特徴的な事業である。これまでは1階に商業用途を入れ、高層階にタワーマンション等を導入する事業が多かったと感じるが、当地区は都市開発法制定以前に主に地方都市にて行われていた防火建築帯を彷彿されるような事業</p> |

| | |
|---------|---|
| | <p>モデルだと思う。よって、当地区においては丁寧に評価を進める必要がある。</p> <p>当地区では壁面をどの程度セットバックしているのか。土地を削って交通広場等を提供しているため、重要な点だと考えている。</p> |
| 【事務局】 | <p>従前は敷地境界の際まで建物が建っていたが、交通広場を整備するため6mセットバックしていただいた。</p> |
| 【委員】 | <p>そこまで大きくない敷地である当地区において、6mのセットバックを決断した経緯についてインタビューできるといいと考えている。</p> |
| 【委員】 | <p>区が交通広場を整備したかったと聞いている。</p> |
| 【事務局】 | <p>その通りである。</p> |
| 【委員】 | <p>建物の7階に屋上庭園があるが、これは誰が何のために使うのか。地域貢献として整備されたものか。</p> |
| 【事務局】 | <p>屋上緑化のため整備した空間であり、一般の方は立ち入ることはできない。区の緑化基準に照らして、必要な緑化基準を確保するために屋上に設けている。</p> |
| 【富田委員長】 | <p>港区の場合、地上部での緑化が難しい場合は屋上緑化か壁面緑化による代替を認めている。</p> |
| 【委員】 | <p>グラウンドレベルに緑化する余地があると感じる。交通広場の機能を確保するためには植栽を整備することが難しいとしても、交通広場を見るとドライな空間だと感じたため、あえて屋上緑化しなくてもいいのではないかと感じる。アンケートの中にも緑に関する質問があまりない。緑陰がないため、建物の陰に沿うように歩く人も見られた。屋上緑化分をグラウンドレベルに整備していれば、空間に潤いが生まれたのではないかと考える。他の再開発事業に比べて緑化の面で気になるところが多かったため、緑化の評価に関する質問を追加していただきたい。</p> |
| 【事務局】 | <p>アンケート調査の中で今の緑量に関する項目を増やしたい。</p> |
| 【委員】 | <p>近年、夏の暑さが増してきているため、可能ならばデッキ部分にミストを設置してほしい。</p> |
| 【事務局】 | <p>ドライミストの設備費用にお金がかかるが、デッキ空間を使う人は多いため、夏場だけでもできないかということビル管理者等に相談する。</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、令和5年度第2回市街地再開発事業事後評価委員会の閉会を宣言。</p> |
|--|---|