

会議名	令和 8 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 8 年 7 月 8 日（水曜日）17 時 00 分～19 時 00 分まで																																						
開催場所	パークコート浜離宮ザ・タワー 地域集会所																																						
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>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>小倉 敬子</td><td>出席</td><td>区民</td></tr> <tr> <td></td><td>渡辺 千仞</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>野口 孝彦</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	出席	学識経験者		村山 顕人	出席	学識経験者		小倉 敬子	出席	区民		渡辺 千仞	出席	区民	委員長	富田 慎二	出席	行政		野口 孝彦	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	出席	学識経験者																																				
	村山 顕人	出席	学識経験者																																				
	小倉 敬子	出席	区民																																				
	渡辺 千仞	出席	区民																																				
委員長	富田 慎二	出席	行政																																				
	野口 孝彦	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																																						
配布資料	資料 1：浜松町一丁目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 1 別紙：アンケート（現地調査の追加）実施方法変更について 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、（案） 資料 2-2：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 （地区内配布用） 資料 2-3：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 （地区外配布用） 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 運用基準 参考資料 3：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 4：委員名簿 参考資料 5-1：都市計画図書 浜松町一丁目地区地区計画 参考資料 5-2：都市計画図書 浜松町一丁目地区高度利用地区 参考資料 5-3：都市計画図書 浜松町一丁目地区第一種市街地再開発事業 参考資料 6：市街地再開発事業における良好な取組に関する事例集 (令和 8 年 3 月)
会議の結果及び主要な議題・発言	
	1 開会 事務局による司会進行のもと、第 1 回港区市街地再開発事業事後評価委員会が開会した。 2 議事 ○事後評価の実施手順、評価対象地区の選定、事業概要、評価対象地区における事後評価項目について 事務局より、配布資料の確認後、資料 1「浜松町一丁目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）」の P13 までの内容について説明した。 【委員】 P11 に駐車場の記載があるが、駐車場の規模、台数はどのくらいか。算定根拠は何か。 【事務局】 駐車場はタワー式の立体駐車場であり、南側道路から入庫、東側道路から出庫という車両動線になっている。台数は 229 台（小型車 122 台、普通車 50 台、障害者用 1 台、荷捌き用 2 台）である。駐車場整備地区に該当することから、駐車場条例等に基づき整備している。 【委員】 周辺の駐車場ニーズに対する台数は取っていないのか。 【事務局】 駐車場条例等に基づく付置義務駐車場は 175 台であるため、需要に対応するたえ 54 台を整備している。 【委員】 P3 の土地利用の変遷であるが、従前の住居併用工場にいた人達はどうか。

【事務局】	権利床として、住宅の床を取得している。現在、事務所棟に入っている事業者は権利者ではないと聞いている。
【委員】	工場はやめたか、移転したということか。
【事務局】	従前登記簿に「工場」と記載されていた権利者の工場は作業場程度のものであり、再開発事業実施時には実態としてほぼ廃業状態であった。権利床として住宅の床を取得している。もうお一人、従前登記簿に「工場」の記載があったが、全く稼働しておらず全面転出された。他にも作業場があったが、権利変換により住宅を取得し居住及び不動産運用を行っている。
【委員】	P5 の⑧の公園（浜松町一丁目緑地）の位置づけを教えてほしい。
【事務局】	地区計画図書上は公園と記載しているが、実態としては、港区緑地管理要綱で管理されている。500 m ² 以上が公園の条件であるが、300 m ² ということで、条例公園にできず、緑地として整備した経緯がある。
【委員】	名前は公園、緑地のどちらか。
【事務局】	港区立浜松町一丁目緑地である。
【委員】	名称も実態も緑地であり、公園でないのであれば、公園と記載することに違和感がある。実際見て、緑量もさほどなく、公園と言える場所ではないと感じた。もう少し正確に表現した方が良いと感じた。隣の広場状空地を見た時、どちらも広場状空地に見える。
【委員】	地区内の方の羽田空港の利用実態、居住者の特性を把握しているか。
【事務局】	再開発事業前の話になるが、権利床が 258、保留床が 300 ということから、もともと住まわれている方が全体の半分近くという状況である。また、現在、80 戸程度に外国の方が住まわれており、羽田空港などの利用はあると聞いている。
【冨田委員長】	交通の利便性は評価するのか。
【事務局】	駅前広場等がないことから、今回、評価は行わない。
【委員】	交通の利便性は評価すべきではないか。
【冨田委員長】	ご意見として承ります。
【委員】	P3 のまちづくりの主な経緯について、当初は計画区域内の北側範囲で総合設計を活用した共同建設事業の取組を開始したとあるが、範囲はどの辺りか。
【事務局】	主に戸建て住宅、併用住宅があった区域である。

【委員】	浸水対策として何か行っているか。また、P10 の中圧ガスコージェネレーションシステムは地下にあるのか。
【事務局】	高潮時の浸水対策として、駐車場の入口に止水板を整備している。中圧ガスコージェネレーションシステムは、事務所棟の屋上に設置されている。この後の現地視察で見学を予定している。
【委員】	現在、この地区の水害などの想定はどのような状況か。従前は密集市街地であったが、今回、防災に強化したまちづくりを行ったと思う。また、当時はほとんど緑がなかったが、新たに緑をまちの中に組み込み、緑被率が上がったと思われる。このまちづくりの長所としてどのようなものがあるのか。
【事務局】	水害については、ハザードマップで示されているとおりである。防災については、ソフト面になるが、地域住民の方 177 名が住まわれており、その多くがこのマンションに移ってこられた経緯がある。地域集会所や神輿置場もあり、浜松町一丁目地区の町会の方々、事務所棟の方々と消防署の方を招いて消防訓練に取り組んでいる。ハード面としては、規模的には小さいが、広場状空地进行を交流拠点、まちづくりの継承をコンセプトに整備したと事業者から聞いている。 また、地区内の緑化率は 36.97%であり、従前の緑化率は 3.1%(従前緑地 172 m²/従前宅地 5,470 m²)である。
【委員】	屋上緑化はしているのか。
【事務局】	住宅棟の屋上に屋上庭園があり、緑化を行っている。
【委員】	屋上のヘリポートはなぜ設置したのか。
【事務局】	ここに住まわれている方が、火災発生時に屋上に行き、ホバリングしているヘリコプターに乗り込んで避難できるよう救助用スペースを設置している。
【委員】	ある程度の高さがある建物については設置基準があり、自主的に設けたものではない。
【委員】	屋上を活用した防災訓練は行っているのか。
【事務局】	屋上を使つての訓練は行っていない。
【委員】	オフィス棟と住宅棟の組織体制、運営の仕組みはどのようなになっているのか。

【事務局】	建物の管理は、全体管理組合の下に3部会（住宅部会、事務所部会、店舗・事務所部会）を設けており、それぞれに管理費を徴収している。詳細については、次回報告する。 ○アンケート調査について 事務局より、配布資料の確認後、資料1「浜松町一丁目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）」のP12以降及び資料1別紙「アンケート（現地調査の追加）実施方法変更について」、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（案）」、資料2-2「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（地区内）」、資料2-3「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（地区外）」について説明した。
【委員】	街頭調査を行うとのことだが、同じ人が重複して答えないようにする必要がある。これまでの調査は1世帯1回答か。1世帯で既に回答した場合、別の家族が街頭で回答しても良いのか。
【事務局】	街頭調査で回答いただく前に事前に回答しているか確認してから調査を行うことで重複を防ぐ考えである。家族同士の重複については検討する。
【委員】	質問1の参考写真の公園（浜松町一丁目緑地）と広場状空地は開発上、別になっていると思うが、一般の方が見てもわからないと思うため、少し検討いただけると良い。 左下の配置図は番号順に並んでいた方が、写真と照合した時に見やすい。③（公園・浜松町一丁目緑地）と④（広場状空地）にも矢印を付けた方が良い。
【事務局】	ご指摘のとおり修正する。
【委員】	外国人も多いとのことだが、英語による調査も行うのか。
【事務局】	英語による調査も行う。
【委員】	質問2の写真とコメントについて検討した方が良い。例えば、①の写真については、浜離宮恩賜庭園の緑と青空のスカイラインの間に建物があるという遠景について聞くものではないか。コメントは、アースカラーを用

	いて周辺の緑とも調和するように配慮しているとあるが、色を聞きたいのか。どちらかと言うと、ボリューム、高さ、外形を聞きたい写真ではないか。同様に、②、③についても写真とコメントが合っていないように見えるので、写真を変えるかコメントを変えた方が良い。 景観上の配慮ということで、設計者の意図、景観上の配慮について説明し、それに対する評価を聞きたいのだと思うが、浜離宮恩賜庭園のまわりは東京都の景観計画で配慮すべきことがあったと思う
【事務局】	写真とコメントについて整合を取れるよう修正する。
【委員】	事前説明でもお話いただいたが、遠景で評価が低いことについて指摘されているのは仕方がないと思っている。例えば、質問2の②の交差点からの写真であるが、今はまだ周りの建物が建て替わっていないため、建物形状は周辺と調和していないと答えるのは当然である。今後、周りが建て替われば、それなりの街並みになるので、あまり悲観的に思うことはないかと思う。
【事務局】	貴重なご意見をありがとうございます。
【委員】	質問2（3）で、任意回答がここだけ出てくる。答える人の身になると、わかりにくいので、任意回答と記載しなくて良いのではないか。
【事務局】	ご指摘のとおり修正する。
【委員】	質問2（2）の質問と写真の関係で、①の写真であれば統一感、②の写真は軽快な印象、③の写真は圧迫感という項目が（2）の質問と合っていない。写真のコメントと（2）の質問を対応させた方が答えやすくなるのではないか。また、複数回答とあるが、3つまでなどとした方が分析しやすくなるのではないか。3つまでとした場合は、どれもあてはまらないという回答も作る必要があると思う。
【事務局】	（2）の選択肢は数を絞る方向で検討する。
【委員】	羽田空港へのアクセス性のある立地のため、交通利便性について評価をするべきではないか。
【事務局】	交通利便性についてコメントを入れるなど、修正について検討する。
【委員】	質問4のFとGの歩道状空地の写真であるが、該当する赤枠部分が端の写真であるので、赤枠の部分がメインになる写真に変えた方が良い。
【事務局】	ご指摘のとおり修正する。

【委員】	質問３のＡの緑地とＢの写真についても、ご指摘と同様に変えた方がよい。
【事務局】	ご指摘のとおり修正する。
	3 現地視察 現地視察後、質疑応答を行った。
【委員】	地区内に区の緑地が入っているのはなぜか。
【事務局】	緑地（公園）は、当時の行政協議において道路拡幅の必要が無いことから公共施設の整備で緑地（公園）を提供することとなった。規模については指導のもと決定した。なお、従前の地区内の道路は私道であり、区道はなかった。
【委員】	公園と広場状空地が一緒に見えて区別がつかない。アンケートで公園として聞くと、評価が下がるのではないか。
【事務局】	修正方法について、検討する。
【委員】	質問７の神輿置場についての質問であるが、そもそも存在を知っているのかを聞いた方がよいのではないか。先ほど現地を見たが、閉鎖しているので知らない人も多いのではないか。また、知らない人が不満と回答するのではないか。
【事務局】	質問を追加する。
【委員】	神輿置場について、アンケートに入れることを町会に確認しているか。
【事務局】	町会に確認のうえ、問題がなければ入れるものとする。
【委員】	質問３のＢとＣの写真であるが、道路の向こう側の歩道を再開発で整備しているが、現地に看板などはあるか。Ｂの写真は、地域貢献の視点から歩車道分離を強調するため、このままでもよいのではないか。
【事務局】	看板は設置していない。地域貢献として歩車道を分離したことがわかるように写真の示し方を修正する。
	4 閉会 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閉会を宣言。