

会議名	令和7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7年11月5日（水曜日）18時00分～20時00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>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>欠席</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 千仍</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	出席	学識経験者		市古 太郎	出席	学識経験者		村山 顕人	欠席	学識経験者		小倉 敬子	出席	区民		渡辺 千仍	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	出席	学識経験者																																				
	市古 太郎	出席	学識経験者																																				
	村山 顕人	欠席	学識経験者																																				
	小倉 敬子	出席	区民																																				
	渡辺 千仍	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)一次評価について 3 閉会																																						
配布資料	資料1：虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（一次評価案） 資料2：評価対象外とする評価項目及び評価指標の更新について 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																																						
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2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 ○一次評価について																																						

	<p>事務局より、配布資料の確認後、資料1「虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（一次評価案）」及び資料2「評価対象外とする評価項目及び評価指標の更新について」について説明した。</p>
【委員】	<p>まずは事後評価書の位置づけと、今後の我々の議論のミッションを明確にしたい。基本的にはBRTの発着以外、普遍的な事実を説明いただいたと思うが、評価の大事な点は、例えば魅力があることによって利用者が増えて、利用者が増えることによってさらに魅力が上がるなど、共進のダイナミズムが進んでいるのかどうかという視点だと認識している。今回の評価の中でそういった視点は除かれたのか、あるいは今後の議論で望まれるところなのか、確認したい。また、前市街地再開発組合理事長のコメントにあるとおり、住んでいる人や働いている人が自発的に多くなっていく必要がある。この視点は、私は極めて大事な視点だと思うが、評価の中ではどういう位置づけがされているのか。</p> <p>BRTの場合、整備されることによって魅力が増え、利用者が増えたことでさらなる魅力の向上にもつながっている。このような好循環のダイナミズムというような視点でまとめられているが、他の項目についても同じようなダイナミズムを評価すべきだと考える。BRT以外の項目はあえて伏せたのか、あるいはそういう問題意識がなかったのか。</p>
	【事務局】
	<p>特段BRT以外の項目を伏せている意図はない。今回評価している全ての施設を同様に評価している。説明上、当地区が当初目標としていた国際競争力効果の強化及び広域連携という趣旨において、特にBRTは重要視されている内容だったため、その点に焦点をあてて説明させていただいた。その他の施設に関しても同様に利用頻度や満足度はアンケートをとっている。前市街地再開発組合理事長のコメントにもあるとおり、地域のエリアマネジメントが弱いという点は、町会や地元いらっしゃる理事長も理解はしている。まちがより賑わう視点は必要な視点だが、当地区単体では評価することが難しい視点である。前市街地再開発組合理事長は「実際に住んでいる人が自発的に盛り上げようという意識を持たないと、継続した賑わい形成にはならない」と発言していた。当地区でまずできることはそのような意識を持っている方々の意見を取り入れながら、より街と密接に絡</p>

	<p>むエリアマネジメントを展開していくことだと考えるが、おそらく現時点ではまだできていないというところで、評価点にも反映されたと思う。</p>
【冨田委員長】	<p>本事後評価制度の考え方をもう少し説明してもらえるか。</p>
【事務局】	<p>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」のとおりに、それぞれの評価項目に関して市街地再開発事業として満たされるべきものを基本水準、基本水準以上の取組を誘導水準として評価している。その中で、市街地再開発事業として必ず達成すべき事業の目的として、防災性の向上や基盤の整備を着実に評価している。</p>
【委員】	<p>普遍的な評価は評価書の中で非常に明確にされているが、重要なのはどういう視点でまとめるのかだと理解している。魅力が上がることによって利用者が増え、利用者が増えることによってさらなる魅力が拡大した結果、好循環が発生していることが確認されたという整理はされないのか。</p>
【事務局】	<p>BRTについて、利用頻度や利用目的、乗降者の満足度等、利用者目線のアンケートをとっている。本制度として交通広場については、アンケート結果の他、当事業で整備されたことを評価している。今回は、虎ノ門ヒルズ駅周辺で機能を持たせるところで、東京都の広域交通計画と合致したものが交通広場として整備された。交通広場が整備されたことによって、臨海部の住んでいる方が虎ノ門エリアに往来できる。利便性の向上と広域交通のネットワークが広がったことは、十分に評価されていると感じている。整備部分だけでなく、利用者の感覚もアンケートで拾っている。当地区の交通広場は、BRTを整備したことを高く評価すべきと考えたため、様々な視点を加味して評価項目となっている。</p>
【委員】	<p>様々な整備内容の組み合わせ次第で、魅力が落ちていく悪循環につながるのか、それとも狙いどおり好循環が繰り返され、魅力が高まっていくという仕組みが作られているかが重要な視点だと思うが、今後、そのような視点で結果に対する深堀や考察を行うのか。</p>
【事務局】	<p>評価書32ページにて、評価項目ごとの結果及び考察を記載している。地域全体が好循環になっているかを測る尺度がないため、具体的な考察はできないが、地域に対して良好な都市空間を形成していることは考察の中で評価している。数字で測ることが難しい部分はアンケート調査を行い、比較的良好的な回答が得られれば、高い評価となる。あくまで本評価書は虎</p>

	<p>ノ門一丁目地区自体を対象としているため、地域全体を含めた考察を記載することは難しいが、本再開発によってより良いまちづくりに進んでいる視点では評価している。</p>
【委員】	<p>この評価手法は伝統的、古典的なアプローチではないか。ハイブリッドAI等を活用すれば、数字で測ることができない項目も評価できると思う。情報は十分にあるため、ぜひ活用してほしい。</p>
【富田委員長】	<p>本評価はあくまで現時点の評価であり、まちづくりの方針に基づいた整備がされていることを確認している。竣工後、概ね5年時点での評価となっているため、本委員会の中では評価基準に基づいた視点と利用されている方や近隣の方がどう思われているかという視点で評価していることを理解いただきたい。</p>
【委員】	<p>承知した。</p>
【委員】	<p>住んでいる方は地域コミュニティ等のソフト面を不安視していると思う。その中で、港区内で行われているタバコの吸い殻拾いやごみ拾い等の取組は、防犯対策のひとつになると思う。赤坂や六本木は、昔から町内会が定期的に防犯の見回りなどの活動を行っているイメージがあるが、虎ノ門はビルができる前と後で防犯活動等を行っているのか。</p>
【事務局】	<p>防犯に絞った町会活動等については評価項目に入っていないが、地域の清掃活動に虎ノ門ビジネスタワーの管理者も参加している。当地区周辺の町会はトラトピアのある街区と一つだが、居住者の人数も多くないため、従前から町会活動が積極的に行われていなかった様子。前市街地再開発組合理事長の感覚として、昔はお祭り等の活動はあったが、オフィスビルができたことで居住者が減り、現在はお祭り等の活動は行っていない、とコメントをもらっている。町会活動の実態を調査したわけではないが、エリアマネジメント活動が少し足りてない印象を受ける。エリアマネジメント活動は、町を盛り上げるという視点でやってもらいたいと思っている。</p>
【委員】	<p>今回のアンケート結果を元に、打診や話し合いをする予定はあるのか。防犯カメラを設置するだけでは、防犯対策や地域のつながり形成には不十分だと考える。地域の昔ながらのつながりや防犯対策、ひいては「地域力」のようなものを、アンケート結果も踏まえて取りあげてほしい。少子高齢化が進む中、地域のつながりが希薄化するのは懸念があるため、区政</p>

	<p>は再開発した後も、従前の良い風習など取り組んできたものは後世につなげてほしい。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>当地区はビジネス拠点であるため、居住者は少ないものの、意見は聞いている。虎ノ門は業務系のまちではあるが、防犯の視点や地域コミュニティの視点も織り込んでいる。</p>
<p>【委員】</p>	<p>ビジネス中心のまちでその地域特性なりの防犯対策や地域力の形成を促進する可能性はあるのか。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>当地区では、ビルを建設して終わりではなく、エリアマネジメント活動を新橋、環状2号線周辺地区を含めて行うなど、地域のコミュニティも大切にしている。また、新たなビルに入る事業者やテナントの方も参加するような新しいコミュニティも生まれている。地区の特性に応じて、地域の主体を取り込んでいくことをまちづくりの中で誘導し、地域のコミュニティについても意見を聞いていく。</p>
<p>【委員】</p>	<p>アンケート結果を活用して、地域ならではの特色を生かした地域力向上にうまくつなげてほしい。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>アンケートをもとに、将来も含めて見ていきたいと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>今後の開発に向けて、身近な地域のまちづくりにつなげてほしい。アンケート調査は細かく様々な観点や視点で評価していて良いと感じているため、虎ノ門の親しみやすいまちづくりに最大限生かしてほしい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>1点目は、コミュニティや防犯防災の評価について、評価基準にある地域防災協議会という港区の枠組みは、元々30年前の阪神淡路大震災時に避難所を開設運営することを主旨としていたと理解している。一方、青山の防災協議会においては、帰宅困難者対策や治安対策が地域としても非常に課題になっていたため、事業所も含めて対策に取り組んでいる。評価算定においてコミュニティに関する評価が低くなっている点と関連するが、業務地域ならではの防災の取組を現在の評価項目とは別の枠組で評価すべきだと感じた。防災は不燃領域率が従前から既に高く評価できていないという点と補完避難所の整備はハードルが高く整備できていないという点で、80点台にとどまっていると認識している。評価書の考察ではアンケート結果について触れているがアンケート結果は評価に影響していない</p>

	<p>め、その旨一言入れた方がいいと感じた。特に、自立分散型エネルギーシステムはビルの稼働を止めない意味も含めてポテンシャルがある。</p> <p>2点目は公共施設整備について確認だが、当地区では道路率は増えてないのか。</p>
【事務局】	<p>都市計画道路の新設部分が約 120 m<sup>2</sup>、道路延長 30mに対して 4m拡幅して、道路率は増えていると思う。</p>
【委員】	<p>都市計画道路を整備することも重要だが、特に当地区においては地下歩行者通路や BRT 発着場が公共貢献として、事業者と市街地再開発組合と区が地域貢献について練り上げる中で実現した取組である。再開発としての公共貢献が求められる中で、それらの整備に行き着いた経緯も評価していいと感じた。基盤整備として道路だけではなく、歩行者空間や公園を生み出すことも非常に重要だと思う。それらを創出したことが当地区の再開発の重要な公共貢献である旨を明記して良いと思う。地下歩行者通路は区が管理している記載があるが都市計画決定されているのか。</p>
【事務局】	<p>地区計画上の地区施設として定められている。都市計画道路ではない。</p>
【委員】	<p>承知した。</p> <p>3点目として、当地区の自立分散型エネルギーシステムはトップレベルと感じており、現場視察の際に事業者が話していた「当地区は自ら発電所を持っているようなもの」というキーワードが印象に残った。省エネ基準への適合の数値が、他地区と比較して良い数値であれば、その旨記載しても良い。着工時点の 2017 時点のため、現在では虎ノ門ヒルズビジネスタワーよりも数値の良いグリーンビルディングが整備されている可能性はあるが、中圧ガスを使用して電気を作るだけではなく、発電時の排熱を熱源として利用する自立的なエネルギーシステムとなっているところをもう少し評価してほしい。</p>
【委員】	<p>「公共貢献」とは具体的に何を指すのか。</p>
【委員】	<p>従前では自由に宅地内を通過することができなかったが、再開発により地上レベルは誰でも宅地内を通過できるようになったことが1つの地域貢献、公共貢献だと受け取っている。</p>
【委員】	<p>港区の持っている資産を地元のためだけでなく、東京、日本、世界全体に対して公共貢献を行うことが本再開発に期待されている中で、バスター</p>

	<p>ミナルは公共貢献に該当すると感じている。まとめて何に重点を置くかが大事な点だと思う。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>防災の評価について、当地区では駅周辺滞留者対策協議会への参加といった活動には参加しているが、制度上それら进行评估する指標がなく、また地域コミュニティという視点に繋げづらい内容だと感じている。取組として、駅周辺滞留者対策協議会と地元の町会との連携は、事業者でも検討している内容だと思うが、現時点では目立った活動に成長しておらず、制度上評価の指標もないため評価しづらい。仮に取組が盛んに行われているようであれば、現制度では評価点には影響しないものの、考察の中で目立つ活動を取り上げ、特に目立つ活動は独自の取組の視点で評価できると考えている。当地区では目立った活動が見られなかったため、評価が難しい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>公共貢献及び道路率について確認したところ減歩率4%であった。従前の公共施設の面積が1,392.03㎡であったが、公園の整備と道路の拡幅等を行い従後は1,806.44㎡と公共施設が増加している。公共施設の整備については、まちづくり方針1の項目で評価している。歩道状空地や歩行者デッキ等の民間施設は公開空地の整備で評価しているが、地区施設に位置づけられているため、公共貢献と言える認識している。</p>
<p>【冨田委員長】</p>	<p>虎ノ門地区は都市再生安全確保計画において一時滞在施設や位置づけがあり、都市安全確保計画ができたことで虎ノ門地区の駅周辺滞留者対策協議会が立ち上がった経緯をどう評価すべきか、今後相談したい。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>省エネルギーについては他地区と比較したことがないため、計画時の基準値が当地区と全く同じ事例はないかもしれないが、近隣街区と比較してみる。説明できる内容があれば考察に追記していきたい。</p>
<p>【委員】</p>	<p>景観について、遠景・中景が低い評価となっているが、当地区周辺で働く人は駅から地下を通してオフィスに入るのが基本的なライフスタイルであり、遠景が見えるほど遠くに行かないと思う。「どちらともいえない」と回答した人の中には、遠景を見たことがない人が一定数いるのではないかと。また、回答者が遠景と中景の距離感の違いがわからず、「どちらともいえない」の回答が多くなっている可能性も非常に高いと感じた。特に、高層ビルはそもそも遠景が見えない。そのような要因で「どちらともいえない」の回答が増えた結果、評価点が低くなるのは評価の主旨と異なるた</p>

	<p>め課題と感じている。「どちらともいえない」と回答した人の対応を考え直した方が良い。一般の方にとっては「中景」の定義が実は難しい問題だと思つたため、アンケートの質問も考え直した方が良い。アンケート結果を見ると、回答者の肌感覚がダイレクトに伝わってくるため、非常に良い調査と感じている。例えば、結果を見ると当地区に対してネガティブな回答をしている人がE地区に多いため、E地区の人の多くが不満を感じているように見受けられる。当地区の建築物ができたことでE地区が影になる等、景観が損なわれた可能性があるため、「不満」の割合が多い項目に対してフィードバックしてみるのも良いと思つた。一方、当地区は港区景観まちづくり賞を受賞しているにも関わらず、本評価にて景観の評価が低いのは違和感がある。例えば、「景観まちづくり賞の受賞」で評価を上げる等をしないと、区の評価の中で整合性が取れなくなる。</p> <p>考察の中で、都市環境の「遠方からの景観に対する満足度」と「駐輪場、喫煙所への満足度」が低いという点は、満足度が本当に低いのか精査した方が良い。加えて、創意工夫・独創性にて「自立分散型のエネルギーシステム」について明記した方が良い。また、「地下歩行者通路(道路)」と記載しているが、地下歩行者道路を都市計画道路と誤認する可能性があるため、道路ではなく地区施設と記載した方がよい。</p> <p><b>【事務局】</b> 地下歩行者通路の「道路」の記載は修正する。「自立分散型のエネルギーシステム」は実際に評価しているため、考察にてもう少し明確に記載する。都市環境のアンケート結果の記載方については、「どちらともいえない」回答が多かったこともあり、数値的な結果の記載に変更する。</p> <p>特に景観については「どちらともいえない」の回答が多かったため、いただいた意見を踏まえ、次年度以降のアンケートからまずは「遠景から見たことがあるか」選別ができる質問項目を追加する。今年度に関しては、見たことがあるか選別ができないため、過去の評価対象地区の点数も考慮し、評価の基準点を0.75とすることで、「どちらともいえない」の回答とバランスのとれた評価とするのが良いと考える。</p> <p><b>【委員】</b> 景観まちづくり賞を受賞したことはビル内にて示されているのか。</p> <p><b>【冨田委員長】</b> おそらく区から贈呈したプレートが設置されていると思う。事務局にて設置されている箇所等を確認してほしい。</p>
--	--

【委員】	<p>昼間人口推計が令和2年で終わっているが、最新のデータはあるか。</p>
【事務局】	<p>国勢調査をもとにしているため最新のデータが令和2年となっている。</p>
【委員】	<p>承知した。「国際ビジネス交流拠点の形成」が当事業の最も重要な目標であるため、竣工後5年経過した現時点の昼間人口の変化を見たい。その他、昼休みの時間帯等に西新橋エリアにてどの程度人の流動が起きているのか調査した方が良い。昼間人口データがあると明確に地区周辺への波及を見られるが、今後どのようなデータで確認できるか考えた方がいい。</p>
【富田委員長】	<p>港区政策創造研究所などから昼間人口データがあれば追記する。</p>
【委員】	<p>公園や歩道状空地等のアンケート結果を見ると、利用頻度があまり高くなく、満足度も高くない。現地見学を行った際もそうであったが、あまり人がいないという状況は実態だと思う。その実態やアンケート結果を踏まえて、評価書では既に記載している土地利用の方針に合わせて整備した結果を評価として記載した方がいい。西桜公園と歩道状空地については、地下歩行者通路と上空の歩行者デッキも含めて、回遊性の向上等、動線の効率性が高まる配置とすることが狙いだったと見受けられるが、本当に狙いどおりの結果となったのか考察すべきである。</p> <p>また、本事業はこれまでの評価対象とは系統が異なる事業で、事業の目的・目標が国際ビジネス交流拠点の形成とされた中、評価書の創意工夫・独創性で記載されている ARCH と CIC の導入が国際ビジネス交流拠点形成に寄与するポイントだと思うが、一方で現状の記載方では入居テナントが提供するサービスの評価になっており、事業スキームや計画そのものの評価ではない内容であるため難しいが、再開発事業の到達目標で掲げている国際ビジネス交流拠点の形成に向けた取組としてどのようなデータで事業として評価するのか検討すべきである。CIC と ARCH は着目すべき内容であるため触れて良いが、再開発事業の手法ではないため当地区でなくても実現できる内容に見える。事業スキームや計画との関連性を明らかにすることで、当地区の再開発事業の中で導入が成立したことを評価する形で追記すべきである。</p>
【事務局】	<p>当初、国際ビジネス交流拠点の形成の趣旨で事業者から提案されたのは ARCH のみであった。再開発事業によって土地が集約化され、一体になったからこそ、1プレートのフロア面積を大きく確保し、ARCH という都市機能</p>

	<p>の導入目標が達成できた。再開発事業で土地が集団化しなかった場合、この場所に立地することができなかつたため、その点は評価されるべき内容である。制度の趣旨として、虎ノ門エリアが国際的なビジネス拠点の形成という位置づけで、当地区の立地条件があるからこそ様々な大企業の交流を促せるという点も、当地区の特徴でもあるため明確に記載する。CICについて、官公庁が近い立地特性も加味されているという意味では、再開発事業によってできたビルの位置の特性と大規模開発が寄与していると思うので、追記していきたい。</p> <p>【委員】 特に ARCH や CIC は地域外の 8 割の人は知らない中で、非常に国際的にアピールする点だと考えるため、評価書を通じて認知度を上げることも重要な評価の効果だと思う。</p> <p>【委員】 事業者として利益の追求を目指す場合、一般的なテナントを入れる方策もあったはずだが、再開発事業の趣旨や目的を踏まえた時、あえて ARCH を虎ノ門ヒルズビジネスタワーに組み込む戦略を計画的にとったことを明記してほしい。例えば断面模式図や補足する文章、検討の履歴等が表現されていると、当事業での効果は理解できると思う。ARCH の利用者データなどの定量的な数字はあるのか。</p> <p>【事務局】 ARCH に関するデータで、公表して差し支えない定量的なデータがあるか確認する。</p> <p>3 閉会</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閉会を宣言。</p>
--	---