

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3回）																																						
開催日時	令和8年2月10日（火曜日）18時00分～19時30分まで																																						
開催場所	港区役所 912・913 会議室(web 併用)																																						
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>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>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	欠席	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		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	欠席	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																																				
	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	<p>1 開会</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業の事後評価(二次評価)について</p> <p>(2) 評価結果を受けての今後の再開発事業に対する区の対応について</p> <p>(3) 「市街地再開発事業における良好な取組に関する事例集」の更新について</p> <p>(4) 評価結果の表彰について</p> <p>3 閉会</p>																																						
配布資料	<p>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 (二次評価案)</p> <p>資料2：評価結果を受けての今後の再開発事業に対する区の対応(同種事業の計画へのフィードバック)(案)</p> <p>資料3：市街地再開発事業における良好な取組に関する事例集(案)</p> <p>資料4：評価結果の表彰について</p> <p>参考資料1：港区市街地再開発事業に係る事後評価制度</p> <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</p> <p>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</p> <p>参考資料4：委員名簿</p>																																						

会議の結果及び主要な議題・発言

<p>【委員】</p>	<p>1 開会 事務局による司会進行のもと、第3回港区市街地再開発事業事後評価委員会が開会した。</p> <p>2 議事 ○虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業の事後評価(二次評価)について ○評価結果を受けての今後の再開発事業に対する区の対応について 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(二次評価案)」及び資料2「評価結果を受けての今後の再開発事業に対する区の対応(同種事業の計画へのフィードバック)(案)」について説明した。</p> <p>まず資料2について確認したい。「イノベーション施設の運用を推進する」とあるが、前提として今回は対象地域そのものがデジタル経済下における国際ビジネス拠点と謳っており、他地域では当地区ほど国際ビジネスやイノベーション等の位置づけがあまりないと認識している。それもあり、当地区における稀有なイノベーション施設について記載いただいたと思う。一方、今後の区の方針として3項目記載しているが、例えば1項目目は歩行者ネットワークの設計、3項目目はエリアマネジメントの観点で周辺街区との連携、という具体的なアクションが記載されている。一方で、2項目目のイノベーション施設の推進については「重要である」という趣旨は理解できるものの「周知する」のみの記載に留まり、推進しても何も変わらないように思える。もう少し具体的な内容を資料に記載した方がよいのではないか。例えば、「広く周知」という部分では、「駅、ARCH、CIC、虎ノ門ヒルズ等をつなぐ『イノベーション動脈』を整備する等によりエリア全体を国際イノベーション拠点としてブランディング向上を図るよう、再開発組合に指導・誘導する」といった内容が考えられる。記載方については他の項目との兼ね合いもあるため任せるが、具体的なア</p>
-------------	--

	<p>クションを記載し、かつ積極的に促すのであれば二次評価案にも反映させる必要があると思う。</p>
【事務局】	<p>具体的に何を「周知」かの記載方が抽象的であったため、ご指摘を踏まえ、記載内容を修文する。</p>
【富田委員長】	<p>指摘を反映して追記・修正するが、そのような対応で問題ないか。</p>
【委員】	<p>承知した。</p>
【委員】	<p>喫煙所の評価についてお聞きしたい。評価として、利用者からの満足度で評価しているのか。非喫煙者は満足しているのか。</p>
【事務局】	<p>例えば、地区内の利用者6名のうち満足度では3名が「やや不満」となっている。なぜ不満と感じているかは回答欄に記載がなかったため不明だが、実際に利用者の中でも半数が不満を感じていることがわかった。よって「満足度が低い」という結果は間違っていない、というのが事務局としての所感である。</p>
【委員】	<p>なぜ利用者が不満を感じているのか気になる。</p>
【事務局】	<p>喫煙所には紙たばこを吸う方と電子たばこを吸う方がいる。電子たばこを吸う方には紙たばこのにおいを気にする方もいるため、最近は電子たばこ用の喫煙所と紙たばこ用の喫煙所も分けるケースも増えてきており、例えば虎ノ門ヒルズステーションタワーでもそのようにしている。現地の喫煙所を確認していないため推測になるが、例えば紙たばこも電子たばこも同室であり、そのため不満を感じている可能性がある。その他、オフィスから喫煙所までの距離や動線上の位置等が影響している可能性もある。今回はそこまで利用者に質問したわけではないため、今後はそのような点も工夫していきたい。</p>
【委員】	<p>どういう理由で利用者が不満を感じているのか、そこまで調査してほしい。全ての方にとって利用しやすい施設を目指す中で、不満に思っている方が一定数いるというのは気になる。</p> <p>また日差し対策について、緑による遮蔽効果はどの程度あるのか。夏場の暑さを考えると、どれくらい日差しを防げるのかが気になるためわかる範囲で教えてほしい。</p>
【事務局】	<p>資料1の19ページにて緑化率を記載している。この緑化率の計算には壁面部分も含まれており、地上部のみに限ったものではない。道路に接す</p>

る部分約 240 メートルも全てを連続して緑化されているわけではないが、基準を上回るような多くの緑化を行っている。過去、田町駅前東口地区（なぎさテラス）の事後評価を行った際に、委員からデッキ部分の雨の吹き込みについて意見をいただいております、当地区においても「デッキ上に植栽を設けることは構造上難しいため、雨風についてはデッキでも対応できるとは思うが、日差し対策という観点では地上部も十分に歩行可能な空間であり、当地区においては防風植栽に限らず様々な緑化をしていることから、例えば常緑樹だけでなく落葉樹を組み合わせることで冬季は日差しを取り込み、夏季は葉が茂ることで日陰を形成するなど、四季の変化を踏まえた植栽配置を考えているのであればそれは評価すべきであり、かつ今後もそのような緑化計画は推進すべき」と意見をいただいております。地上部において具体的にどの程度日陰を確保できているかについては明確な回答ができないが、そのような意見はいただいております。

【委員】

承知した。

また、遠景や近景等の見え方について意見したい。最も美しく見える角度は空中写真の視点であると感じる。当地区においても上空から見ると非常に美しく見え、個性的な建物だと感じた。しかし、地上から見るとほとんど平坦に見え、一般的なビルとあまり変わらないように感じるのが惜しい。空中写真で見ると曲線の形状や緑の配置などが素晴らしいが、その魅力が日常的な視点ではあまり認識されない。そういった視点で、別軸で評価する方法や建物の個性を PR するような方法があると良い。

【委員】

大きく 2 点ある。

1 点目はアンケート結果について、詳細に見ると非常に興味深い結果であると感じた。歩行者ネットワークの形成について、当地区では南北方向（虎ノ門ヒルズ森タワー方向）でのデッキレベルの歩行者動線を整備しているが、虎ノ門ヒルズ森タワー及びその先の虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワーの街区のアンケート結果を見てみると、地区内と比較しても利用頻度が高いことがわかる。これは南北方向のデッキレベルでの交通量増加・ネットワーク形成がうかがえる。一方で、東西方向の歩行者通路を見ると、北側の歩行者通路について、森タワー・レジデンシャルタワー方面の街区と当地区に隣接する街区を比較すると、利用頻度が有意に下がって

る。当地区は他地区と比較して地形の起伏が無く、かつ街区がグリッドで整理されているため、このように街區別で集計してみるとよりわかりやすく歩行者ネットワークの形成について重要な考察ができるのではないかと感じた。また、港区立西桜公園に関する設問では、西側に接している街区の回答者の利用頻度が顕著に高いことも興味深い。その街区には屋外で休憩できる場が少なく、その点で今回の整備が一定の貢献をしている可能性も考えられる。本アンケートは利用実態を回答してもらっているため、より空間を意識した評価をすることで、様々な把握ができるかと思う。さらに現状は単純集計に留まるが、因子分析や主成分分析を行うことで、街区ごとの特性等が見えてくると思う。そういった視点で、歩行者ネットワークや公共施設の周辺地区への貢献について示唆が得られていると思う。

2点目は地域防災力向上に関するアンケートについて、帰宅困難者等の一時滞在施設を整備したことの評価として、全体として肯定的評価が多いものの、「非常にそう思う」という割合は地区外が地区内と比較して有意に低いのはなぜか。利用している立場でありながら、最も強い肯定評価には至っていない理由が何かあるのではないかと感じる。認知度のグラフを見ると一時滞在施設であることを知らない回答者も多いが、アンケート回答時には一時滞在施設であることを認識して評価しているはずであり、それでも地区外の評価が低くなっているのが気になる。その可能性の一つとして、デジタル技術を活用した防災の取組が関連するのではないか。これは虎ノ門エリアの勤務者を対象としているが、地区内の事業所で働く方が多いと仮定すると、施設を知っている・利用したことがあることに加えて、デジタルツイン等を活用した研修や訓練の効果が、地区内での高い評価に起因しているのかもしれない。言い換えると、認知度向上や一時滞在施設としての機能をPRしていくことの伸び代があるのではないかと感じた。

【事務局】

「一時滞在施設」という用語についてアンケート内で説明をしているわけではなく備考欄でも特に回答が多くなかったため、指摘いただいたとおり認知度が高くないという点と、そもそも用語自体を理解されていない可能性もあるかと感じた。このエリアには複数の一時滞在施設が整備されており、現在、それらの施設をどのように民間事業者間で連携しながら運営

	<p>していくか検討している段階である。それが進めば一時滞在施設がどうい うものなのか等がより広く認知されると思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>その内容はフィードバックする事項の3項目のエリアマネジメントに関 する活動につながる。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>都市再生安全確保計画で位置づけられているにも関わらず地区間・地区 内で十分に共有されていない中、デジタルツイン等も活用してどのように 情報発信するか、日常的に訓練するか等がないと認知度も上がりず施設も 利用されない。その他、現在、地区間交流といった形で、一つのエリアで はなく地区を越えて交流・連携していこうという動きがあり、例えば品川 などで様々な取組が行われていると聞いている。そういった取組を示して いくことも必要かと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>周辺地域に対するインパクトについて、当地区のように都心の一等地を 整備しているということは、それは単に地区内にとどまるものではなく、 23区内、日本、さらには世界に対しても還元していくべきと考える。しか しその点についてあまり触れられていないため、アンケート結果から読み とり、解釈を加え、全体的に強調して訴えていくべきではないかと思う。 またハイブリッドAI、ChatGPTのようなツールを用いれば大学の学部生で も次々に示唆を引き出すことが可能であるため、これだけのアンケート結 果を得ているのであれば、そうした手法も活用しながら解釈を広げて、強 調していくことが虎ノ門一丁目地区を扱った事業者としての責任でもある と考える。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>委員からあったアンケートの分析について考察を加えることができると 思うため、そのように対応する形で良いか。</p>
<p>【委員】</p>	<p>承知した。さらに言うと、今回のアンケートデータをできる限り匿名化 してエリアマネジメント組織に活用してもらえれば、組織の方でより踏み 込んだ分析を行うことができるのではないか。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>もし改善すべき事項として記載できるのであれば、そういった点も記載 してはどうか。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>歩行者ネットワーク等について、アンケート集計から読み取れることが あれば記載していきたいと考えている。アンケート結果のデータそのもの を事業者に渡したことはないが、もともと匿名データとして取得してお</p>

<p>【委員】</p>	<p>り、区の行政文書でしかないため、データ提供自体は特段問題ないと考えている。実際、アンケートの意見欄は事業者もよく見ていると聞いている。利用者から何が評価され、何が課題とされているのかが意見欄に記載されているため、事業者にとっても非常に重要であるとのこと。</p> <p>評価の大きな考え方や内容等については特に異論ない。総合評価としては「優良」であり、誘導水準の8割に満たない場合は「最良」とならないという仕組みも理解している。今回、総合得点は79点であり、8割に届いていない。しかし、総合評価の考察や主な項目に記載されている文章を読むと、全体として非常に高く評価している印象を受ける。この文章の表現と得点が整合していないように感じる。事業者からするとかなり悔しいと感じると思う。文章として「何が足りなかったのか」を、もう少し明確に記載した方が事業者も納得できるのではないかと。評価結果を見てみると、誘導水準の8割に達していない項目は「まちづくりの方針2・4・6・7」となっている。得点そのものを修正すべきだとは思わないが、誘導水準の8割に達していない項目については「なぜ誘導水準に届かなかったのか」という点を、もう少し客観的に記載する必要があるのではないかと。例えば公園の位置でいうと理屈には合っているが利用頻度が低い実態や、生活利便施設も整備されたものの使われていない実態等、それによって点数が下がっている。それを踏まえると、計画としては施設の位置や、価格、動線等が課題になっているかもしれない。個別具体の総評を考察に記載する必要はないが、「利便性や使い勝手、あるいはそもそもの認知度の低さ等により、誘導水準の8割を満たしていない項目が複数存在する」という旨を記載すべき。各項目の考察文を丁寧に読むと「課題が残る」「十分に達成されていない」といった記載はあるものの、総括文や各方針ページ冒頭のキャプションではほとんどが評価する記載方になっている。評価自体に合わせた記載方にした方が事業者も納得できるのではないかと。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>前回も同じご指摘をいただいていたため、満足度の部分に関してはアンケート結果をもとに記載するように変更した。</p>
<p>【委員】</p>	<p>アンケートの中で利用頻度の評価は基本的に○×の評価であるが、景観等は感性・官能評価であり、また「認知されていない」ということ自体が結果となっている。関連して聞きたいのが、今回評価の「対象外」とした</p>

	<p>項目について、これらは誘導水準の有効点の算定において母数から外しているのか。</p>
【事務局】	<p>外している。</p>
【委員】	<p>承知した。改めて、誘導水準に対して得点が特に低い項目については、文章に反映させた方が良いと思う。</p>
【事務局】	<p>当地区においては、あと1点で最良になる地区であった。昨年度の評価基準の見直しの際に誰でも評価できるように項目を見直した中、事業者の努力で点数を取れる内容としてエリアマネジメント活動があった。景観やエリアマネジメントは評価しやすい項目であり、当地区でもエリアマネジメント活動を期待していたが、実態としてはエリアマネジメントについてほとんど取組が確認できず評価できなかった。よって、評価書の都市環境の考察にて、エリアマネジメント活動に一層取り組んでほしい旨記載している。ただし、評価書左側の総括の文章にはその内容が記載できていなかったため、なぜ評価が優良となったのかわかりやすい文章に修正する。</p>
【委員】	<p>総括の文章は、どのような考え方で作文するのか。アンケートの平均値などから考察して文章を構成するのか。現在、課題になっているのはアンケート結果と、最終的なディスクリプションとの齟齬があることと認識している。アンケート結果の平均値や数値を見て作文するということか。</p>
【事務局】	<p>そのとおり。</p>
【委員】	<p>考察について、ハイブリッドAIをプリミティブなものでも活用し課題を把握してはどうかと思う。他の行政機関でもそのように行っていると思うため参考にしていきたい。それらをすることで、数値と文章評価のギャップが埋まってくるのではないかと思う。</p>
【委員】	<p>総括でいうと、例えば都市環境の考察文に記載されている「エリアマネジメント活動の促進を期待する」旨の文章を、総括文章の末尾・評価結果の前に記載してはどうか。そのようにすれば、文章の最後に当地区にて不足していた内容が記載され、読み手からすると足りなかった部分が理解できる。その場合、右側にある該当部分は整理・削除してもよい。</p>
【富田委員長】	<p>総括文について、現状は肯定的な内容が多いため、委員からの指摘のとおりエリアマネジメントに関する内容やアンケート結果から読みとれる部分について追記する必要があると思う。一方で、評価すべき点もあれば追</p>

<p>【委員一同】</p>	<p>記するようにしてほしい。二次評価案については、これらの意見を反映できる部分は適切に反映することを前提として、本日事務局から説明のあった内容をもって二次評価とすることでよろしいか。</p> <p>(異議なし)</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>それでは、委員会として、本日出された委員意見を反映させることを条件に、事務局説明の内容をもって、虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業の二次評価を決定する。</p> <p>○「市街地再開発事業における良好な取組に関する事例集」の更新について</p> <p>事務局より、配布資料の確認後、資料3「市街地再開発事業における良好な取組に関する事例集(案)」について説明した。</p>
<p>【委員】</p>	<p>特筆すべき事項として追加することには大いに賛成で、最後のページではなく最初のページに記載した方がよいのではないかと思う。一方、アンケート結果では地区外の8割程度が当取組を認知していなかった。当地区のように、実際には相当な取組がなされているにもかかわらず認知されていない、潜在的に取組が行われているが顕在化していない地区等にプレイアップできると良い。</p>
<p>【事務局】</p>	<p>フィードバックや事後評価書に関する意見も踏まえ、記載方は改めて検討したい。本事例集はホームページにも掲載しており、現在再開発事業を検討している事業者に対し、「このような取組がある」ということを紹介できる資料として作成している。よって、本事例集に記載すること自体が事業者に対して宣伝になりうると考えている。</p>
<p>【富田委員長】</p>	<p>事例集の10ページに記載されているようなエリアマネジメントの良い事例や、港区の制度としてエリアマネジメント認定制度などもあるため、そういった点も含めて当地区では例えば西桜公園の利用頻度が低い等という課題に対してそれらを利用できないか、コメントとして追記できるのではないかと思う。</p>
<p>【委員】</p>	<p>低炭素化について、より優れた事例が今後出てくる可能性があるとのことだったが、コジェネレーションシステムに関してはスケールメリットが</p>

	<p>必要のためある程度の規模感が必要であったが、近年性能が向上しており比較的小規模の開発でも導入可能となってきた。地域冷暖房も同様であり、当地区においては虎ノ門ヒルズステーションタワー等も含めて地域冷暖房を行っていると思うが、地域冷暖房の事例としてはそこまで大規模ではない。一般的に地域冷暖房は規模が大きいほど効率が高まるが、規模で比較したときに、今回の事例が特筆すべき内容ではないのか、それとも中規模の施設としては優良な水準なのか。まちづくり方針7の低炭素化の事例として記載されている仙石山アークヒルズは施設・エリア規模ともに大きいですが、事例としては比較的早く、当時の性能と現在の性能は異なっている。したがって、当地区の事例を記載するかは別としても、より新しい事例で、中規模程度の施設でも良い事例があれば差し替えを検討してもよいのではないかと。例えば北青山一丁目地区は、コージェネレーションシステムを導入しているものの、施設規模が小さいため地域冷暖房は入れられなかったと聞いている。そのように規模とのバランスを考えながら、事例の選定を再検討してはどうか。</p> <p>【事務局】 承知した。改めて事例の選定について検討したい。</p> <p>【富田委員長】 それでは全体を見直した上で、差し替え可能な事例があれば、これまでの議論を踏まえて、より適切な事例を選定するというところでよろしいか。</p> <p>【委員一同】 (異議なし)</p> <p>○評価結果の表彰について</p> <p>事務局より、資料4「評価結果の表彰について」について説明した。</p> <p>【富田委員長】 表彰は表彰状のみか。額やプレート等の用意はないのか。</p> <p>【事務局】 今年度は予算の都合上、印刷した表彰状で対応する。来年度以降については予算を考慮して検討したい。</p> <p>【富田委員長】 様々な取組をしてもらっているため、景観街づくり賞のようにプレート等があるとより励みになるのではないかと。来年度以降、予算化するなどの対応を検討してほしい。</p> <p>【委員】 4月以降に額付きのものへ差し替えてはどうか。</p>
--	--

【事務局】	額であれば対応できる可能性はある。プレートを制作するまでの予算確保は難しいかもしれない。
【富田委員長】	受賞者の励みになると思うため、前向きに検討してほしい。
【委員】	区長印は付けないのか。
【事務局】	区長本人の直筆サインであるため区長印は不要。
	<p>3 閉会</p> <p>富田委員長より、第3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>