

市街地再開発事業に係る事後評価について（虎ノ門一丁目地区）

令和8年3月 港区

虎ノ門一丁目の街づくりについて	1
虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業の事後評価結果について	2
港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】	3

市街地再開発事業に係る事後評価について(虎ノ門一丁目地区)

1 計画地の位置・地区の概況

当地区は、北側に銀座線・虎ノ門駅が立地し、都市計画道路である環状第二号線や放射第21号線（愛宕下通り）等の幹線道路に囲まれた約1.5haの再開発の区域です。

当地区を含む虎ノ門エリアは、国際的ビジネス拠点の形成を目指し、国際化にも対応した質の高い業務・商業機能等を誘導した複合市街地の形成が求められていました。また、環状第二号線の開通や虎ノ門ヒルズ駅の整備に伴い、交通結節機能の強化や臨海部や国際空港等へのアクセス性の向上等が求められていました。

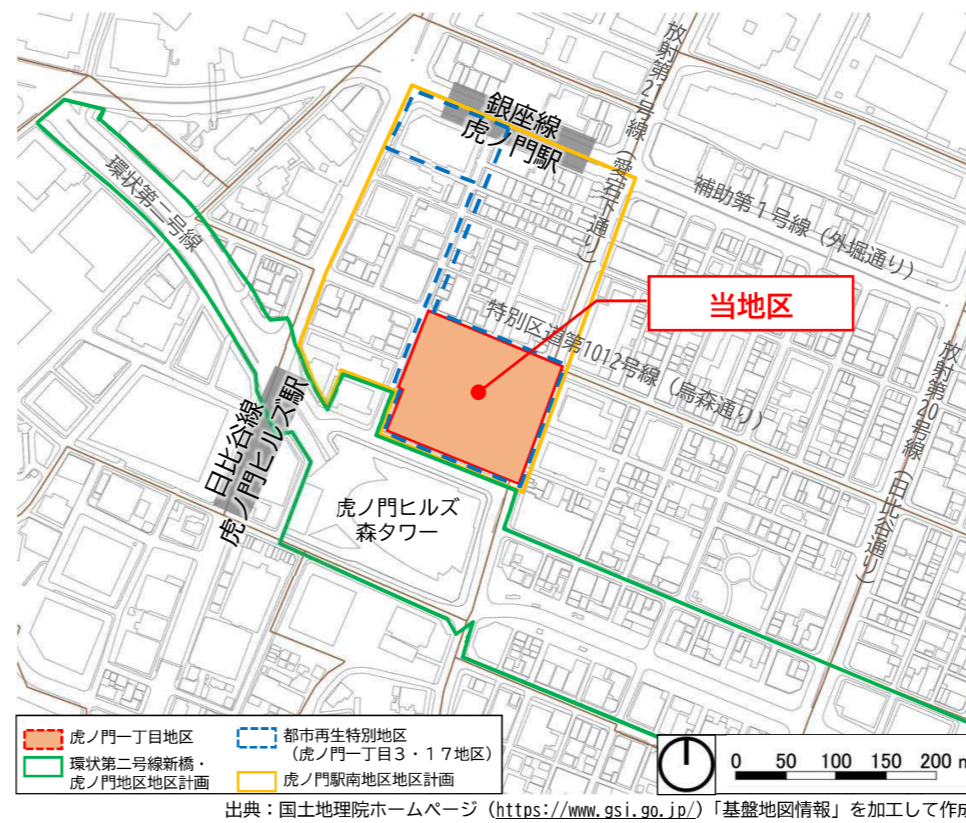
一方、地区内は細分化された狭小な敷地に中小規模のオフィスビルが集積し、立地特性を生かした土地の有効活用がなされていない状態にありました。また、旧耐震基準により建築された建物が多く、地区内には幅員が狭い道路があり、まとまった広場や公園が少ない等、防災性に課題がある状態でした。

当事業により、虎ノ門ヒルズ駅の整備と連携しながら都心部と臨海地域をつなぐ交通結節拠点の形成に寄与したほか、都市防災機能の向上や安全な都市基盤の整備による国際的ビジネスセンター虎ノ門にふさわしい複合市街地が形成されました。

【従前の状況】



【位置図】



2 これまでの主な経緯

平成21年	7月	「街づくり意見交換会」開始
平成22年	12月	虎ノ門一丁目地区市街地再開発準備組合設立
平成26年	8月	街並み再生地区（虎ノ門駅南地区）指定
平成27年	7月	都市計画決定告示
平成28年	1月	虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合設立認可
平成28年	6月	権利変換計画認可
平成29年	2月	着工
令和2年	1月	竣工
令和3年	6月	虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合解散認可

3 整備した主要な公共施設等

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
公園	西桜公園	—	—	約1,200㎡	新設
その他の公共施設	地下歩行者通路	約6m	約370m	—	新設
	バスターミナル	—	—	約1,000㎡	新設
	歩行者デッキ	約5.5m	約30m	—	新設

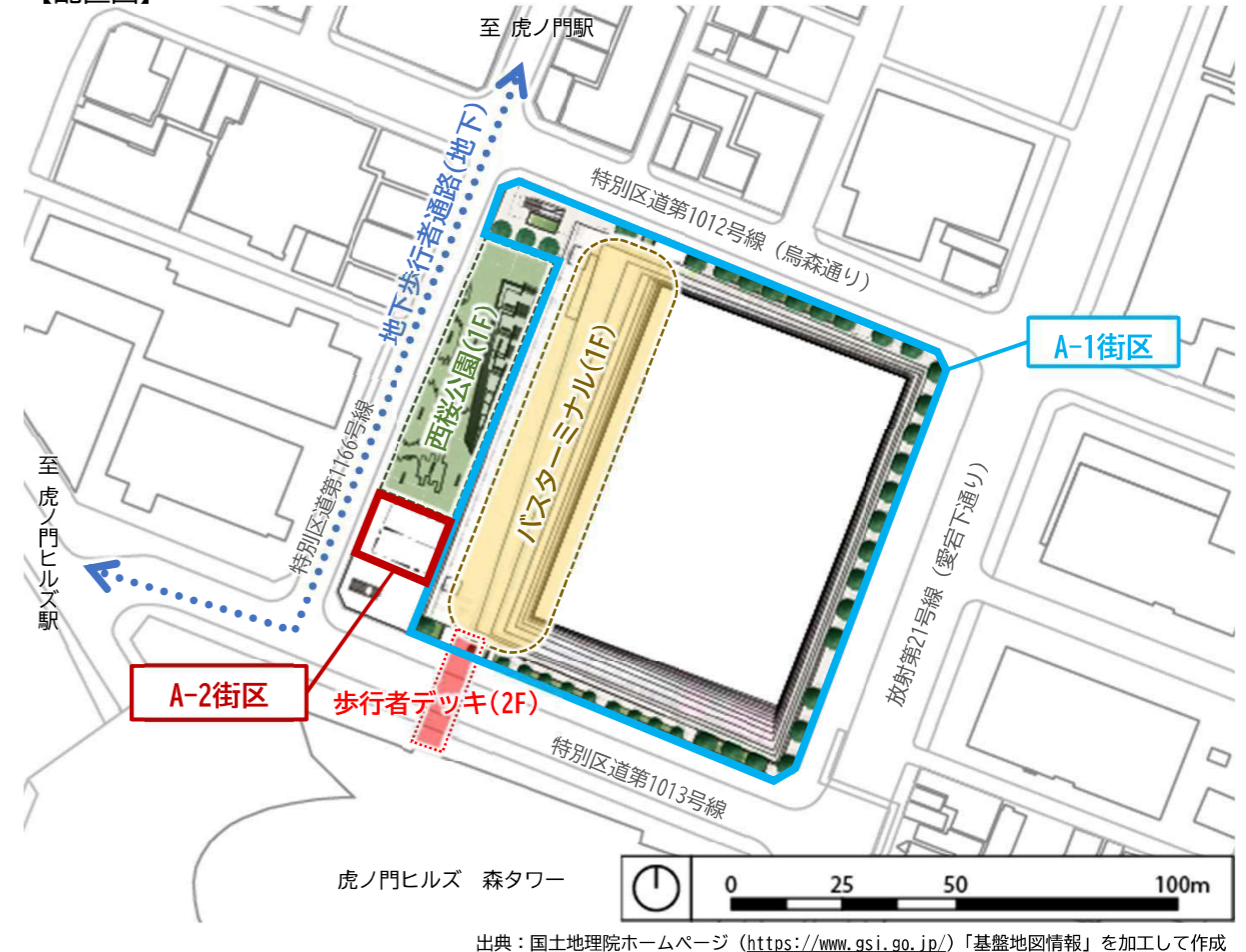
4 施設建築物の概要

地区面積	約1.5ha		
施設建築物概要	街区	A-1街区	A-2街区
	計画容積率	約1,450%	約170%
	敷地面積	約10,065㎡	約295㎡
	建築面積	約8,460㎡	約220㎡
	延べ面積	約172,920㎡	約500㎡
	主要用途	事務所、店舗、駐車場等	教会
	階数	地上36階/地下3階	地上3階
	高さ	高さ約185m	高さ約19m
施設名称	虎ノ門ヒルズビジネスタワー	日本基督教団芝教会	

【外観】



【配置図】



市街地再開発事業に係る事後評価について(虎ノ門一丁目地区)

1 虎ノ門一丁目地区の事後評価結果

【総合評価】	主な項目	良	優良	最良
	都市基盤 (方針1・3)			○
	都市防災 (方針5)			○
	都市環境 (方針2・4・6・7・8)		○	
特筆すべき事項 (創意工夫・独創性)	<ul style="list-style-type: none"> ・イノベーション支援施設の導入 ・デジタル技術を活用した防災の取り組み ・地下歩行者通路の維持管理等の仕組みづくり 			
費用対効果	2.89			

当地区を含む虎ノ門エリアでは、国際ビジネス拠点の形成を目指し、複合市街地の形成と環状第二号線や虎ノ門ヒルズ駅の整備などの周辺の都市基盤整備に合わせた交通結節機能の強化、臨海部や国際空港などへのアクセス性の向上が求められていました。

当事業によって質の高い業務機能・商業機能の集積が図られるとともに、都心と臨海部とを接続する東京BRTが乗り入れるバスターミナル、周辺の駅と接続する地下歩行者通路や周辺市街地と接続する歩行者デッキの整備による歩行者ネットワークの形成などが行われており、国際ビジネス交流拠点にふさわしい都市基盤の整備がなされています。

当事業によって細街路や老朽化した建物などが解消され、耐震化された建物の整備や道路の拡幅、公園などのオープンスペースの確保などが行われました。地区内には一時滞在施設・一時滞留スペースや防災備蓄倉庫、自立性の高いエネルギーシステムなどが整備されており、地域の防災性の向上に資する事業であったと評価できます。

また、当事業では多様な人々が利用できるように区民ニーズに対応する生活利便施設や立体的な緑空間等が整備され、利便性が高くにぎわいや潤いある魅力的な都市環境の形成に寄与しています。整備された空間は適切に維持管理されており、地域の活性化に向けた地域清掃活動に施設管理者らが参加する等、環境美化活動にも取り組んでいます。また、従前の教会の再建やパブリックアートの設置等、地域の歴史・文化を継承しつつ公共空間としての魅力を高める取組がなされています。遠方からの景観の満足度や駐輪場・喫煙所などの生活利便施設の利用頻度・満足度に課題はありますが、地域特性に応じた良好な都市環境を形成した事業であると評価できます。

さらに、イノベーション支援施設の導入やデジタル技術を活用した防災の取組、地下歩行者通路の維持管理等の仕組みづくりを行っており、創意工夫・独創性のある取組として評価できます。

一方、当地区ではエリアマネジメント活動や地域のコミュニティ形成等に寄与する活動等が少ない状況です。今後は港区エリアマネジメント活動計画認定制度等を利用しながら西桜公園等の都市基盤も活用し、近隣街区と連携した賑わい創出や防災等に関するエリアマネジメント活動などに一層取り組んでいくことで、都市基盤の利用促進を図り、地域活力や防災力の向上に資することが期待されます。

以上を踏まえ、当地区は総合評価「優良」と評価することができます。

2 評価結果を受けての区への対応(同種事業の計画へのフィードバック)

推進すべき事項

○周辺街区と連携した歩行者ネットワーク

日比谷線虎ノ門ヒルズ駅の整備と併せ、本事業では都心や空港を結ぶバスターミナルの整備、周辺街区を結ぶ歩行者デッキ、銀座線虎ノ門駅と日比谷線虎ノ門ヒルズ駅を結ぶ地下歩行者通路を整備したほか、地上の歩行者動線では高木の植栽等を配置するなど、安全で快適な回遊性の高い歩行者ネットワークが形成されました。

一方で、歩行者ネットワークの利便性、貢献度について高い評価を得ていますが、地上レベルの歩行者動線では車の出入りの多さに対する意見、歩行者デッキでは日差しや雨風の吹き込みに対する意見があり、より快適性に配慮した歩行者ネットワークが求められていることが確認できました。

今後も訪れる方が利用しやすい歩行者ネットワークの確保を推進するため、地上・地下・デッキレベル等を一体的に考慮し、快適性に配慮した歩行者ネットワークの設計の検討を再開発組合に指導・誘導します。

推進すべき事項

○イノベーション支援施設の導入について

虎ノ門エリアでは、国内外の企業や人々の交流、新たなビジネスの創出・企業の集積を推進し、国際的なビジネス・交流拠点の形成が求められていました。

本事業では国際ビジネス拠点の実現に向けて、大企業の事業改革や新規事業創出をミッションとする組織に特化して構想されたインキュベーション型シェアオフィスのARCHが整備されました。

また、国際的なスタートアップ集積拠点であるCICについても導入され、イノベーション・コミュニティの創出に寄与しています。

一方で、ARCHについては地区内の6割以上の方から認知しており、設置したことについても評価されていますが、地区外の約8割の方は認知していないことが確認できました。

今後も、地域の将来像の実現や価値向上を図るために、再開発事業において地域特性に応じた施設を整備していることについて広く周知するとともに、各地域の将来像の実現に向けた取組を推進するよう、再開発組合に指導・誘導します。

改善すべき事項

○エリアマネジメント活動について

虎ノ門エリアでは、にぎわいのある空間、人々が豊かに交流できる空間の誘導による魅力と活力のある街並みを形成することが求められていました。

虎ノ門エリア全体においてはワークショップ等のエリアマネジメント活動は行っているものの、当地区では地域活性化の取組として地域清掃活動に参加していますが、当地区で行っているエリアマネジメント活動は少ない状況となっています。

エリアマネジメント活動については、空地等も活用しながら、周辺街区と連携したにぎわい創出や防災に関する取組等を推進し、人々が豊かに交流できる空間となるよう再開発組合を指導します。

<参考> 評価の考え方

評価	評価の考え方
良 +	誘導水準の得点率が、50%未満
優良 ++	誘導水準の得点率が、50%以上
最良 +++	誘導水準の得点率が、80%以上

【概要版】港区市街地再開発事業に係る事後評価制度

1 目的

市街地再開発事業の事後評価制度の目的は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため実施される市街地再開発事業においてその事業の達成状況等を区内におけるまちづくりの視点を交えて評価し、事業効果等を確認・分析することで、今後のまちづくりに資する情報を把握することです。

区におけるまちづくりについては、港区まちづくりマスタープランにおいて、土地利用、道路、防災、景観、文化など8つの分野別の方針を示しており、事後評価では、これら8つのまちづくりの方針を基に、港区が目指すまちの将来像の実現への貢献度等を踏まえて事後評価します。

事後評価制度を実施することにより、区内における市街地再開発事業の計画（Plan）、実行（Do）、点検（Check）、改善・見直し（Action）のPDCAサイクルを構築し、社会情勢の変化への迅速な対応や、より効果的かつ効率的なまちづくりを可能とします。



2 対象

評価の対象は区内において都市再開発法に基づき実施される市街地再開発事業のうち、港区市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき補助金を交付する事業地区とします。

3 実施する時期

実施する時期は、事業完了後、概ね5年以内とします。

(※事業完了とは、当該事業に係る全ての工事が完了し、法第104条の規定による『清算』が行われた時点)

4 評価項目について

事後評価では、①市街地再開発事業によるまちづくり、②区におけるまちづくり、③多様化するまちづくりの観点で評価項目を設定します。

各評価項目における評価指標は、市街地再開発事業において要求される基本的な水準（基本水準）と誘導すべき水準（誘導水準）の2種類とします。

なお、地区の特性により公益施設や駅前広場を整備していない等、公平性の観点等からその事業に適用することが適切でないと判断される評価項目又は評価指標については除外します。

【評価項目一覧】

評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目	評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目
まちづくりの方針1 (土地利用・活用)	土地利用	まちづくりの方針5 (防災・復興)	市街地の防災性の向上
	道路・公園等の整備		地域防災力の向上
	公開空地整備		独自の取組
	独自の取組		
まちづくりの方針2 (住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯)	住宅整備	まちづくりの方針6 (景観)	景観形成
	生活環境		独自の取組
	公益施設整備	まちづくりの方針7 (低炭素化)	エネルギー
	地域活力		地球温暖化対策
	防犯への取組		独自の取組
独自の取組	まちづくりの方針8 (国際化・観光・文化)	歴史・文化	
駅前広場等整備		多文化共生に資するまちづくり	
まちづくりの方針3 (道路・交通)	歩行環境整備		独自の取組
	独自の取組		
	都市緑化		
まちづくりの方針4 (緑・水)	生物多様性	特筆すべき事項 (創意工夫・独創性)	
	独自の取組	その他	費用対効果

5 評価の実施について

① 施行者による事業効果の提案

市街地再開発組合等の施行者は、組合を解散等する前までに、事業効果を確認・評価する評価項目（素案）を提案します。

② 提案内容の確認

提案された評価項目（素案）について、再開発担当が市街地再開発組合等の施行者にヒアリングし、内容を確認します。

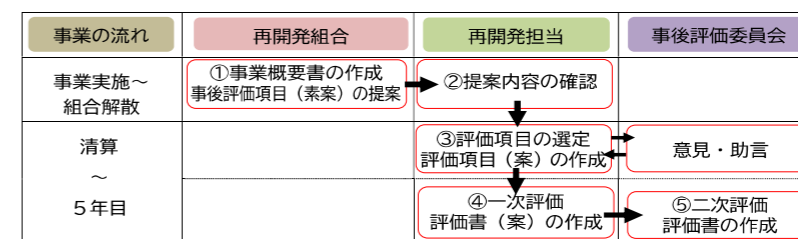
③ 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目（案）を選定し、助言を求めた上で評価項目を決定し、一次評価を実施します。

評価に当たっては、各項目の評価とともに、評価に至るまでを考察します。また、評価結果より、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価し、評価書（案）を作成します。

④ 二次評価：事後評価委員会による評価

事後評価委員会により、一次評価を踏まえた二次評価を実施し、評価書を作成します。



6 総合評価について

総合評価は、各評価項目の評価点を集計して、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。総合評価の区分については、段階1は良『★+』、段階2は優良『★++』、段階3は最良『★+++』とします。

7 結果の公表

事後評価の結果については、区ホームページ等により公表します。公表内容は、評価の結果、結果を受けての区の対応、港区市街地再開発事業事後評価委員会委員名簿等とします。

8 今後の評価対象地区

令和8年度：浜松町一丁目地区

令和9年度：虎ノ門駅前地区

令和10年度：白金一丁目東部北地区