

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1回）			
開催日時	令和7年7月15日（火曜日）9時30分～12時00分まで			
開催場所	虎ノ門いきいきプラザ			
委員	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 順人	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	1 開会 2 委員の委嘱・任命 3 委員長、副委員長の選出 4 議事 <ul style="list-style-type: none"> (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 5 現地視察 6 閉会(現地解散)			
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 調査ご協力のお願い(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)			

	<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> <p>参考資料5-1：都市計画図書 虎ノ門南地区地区計画</p> <p>参考資料5-2：都市計画図書 虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業</p> <p>参考資料5-3：都市計画図書 虎ノ門一丁目3・17地区都市再生特別地区</p>
	会議の結果及び主要な議題・発言
	<p>1 開会</p> <p>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。</p> <p>2 委員の委嘱・任命</p> <p>区長からの交付に代わり、あらかじめ席上に委嘱状を配布した。</p> <p>その後事務局より、各委員の紹介及び事務局職員の紹介を行った。</p> <p>3 委員長、副委員長の選出</p> <p><委員長の選任></p> <p>事務局より、港区市街地再開発事業に係る事後評価実施要綱（以下、「実施要綱」という。）に基づく委員長の選任方法（委員の互選）について説明を行った。</p> <p>委員より、「これまでの経緯や公共事業であることを踏まえ、富田委員が適任であると思う。」との意見があり、他委員の異議はなく、富田委員が委員長に選任された。</p> <p><副委員長の選任></p> <p>事務局より、実施要綱に基づく副委員長の選任方法（委員長の指名）について説明を行った。</p> <p>富田委員長の指名により、有賀委員が副委員長に選任された。</p> <p>以降、議事の司会進行が事務局から富田委員長に引き継がれた。</p>

	<p>4 議事</p> <p>○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</p> <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P16までの内容について説明した。</p>
【委員】	当地区の昼間人口について伺いたい。
【事務局】	虎ノ門一丁目地区の昼間人口は約19,000人、夜間人口は約600人である。なお、調査できたのが町丁目の範囲なので、虎ノ門一丁目としての昼夜間人口である。
【委員】	当施設のオフィス平均賃料と周辺賃料との差はどうか。
【事務局】	確認後、共有する。
【委員】	オフィスワーカーを含む昼間人口について、西新橋方面や虎ノ門駅方面等の周辺地域への波及（飲食店利用等）と新橋方面からの人流がどのくらいか伺いたい。
【事務局】	周辺への波及効果については地区周辺に対してアンケート調査を行うため、その際に意見が出ると考えている。地区内については、地区内向けのアンケートの自由記載欄にて意見を聞けると良い。来街者については、後発街区の交通シミュレーション等で歩道上の動線が示されていると思われるため、確認する。なお、当地区において歩道が混む一番の理由として昼間の飲食店利用が挙げられ、人流も昼間がピークとなる。
【委員】	当該地区は交通の目的地となる場合と発信地となる場合があると思われるが、物流や配送の交通負荷について伺いたい。また、建物のBEIとBPIについても伺いたい。
【富田委員長】	事務局には質問いただいた5点を確認してもらい、メール等で委員全員に配信してほしい。
【委員】	評価項目や評価指標について、区民や住民への貢献や発想を評価する項目もしくは仕組みはあるのか。
【事務局】	対象地区の地域貢献としては、用途の導入等によるものではなく、基盤整備による貢献の要素が強い。バリアフリーの歩行者ネットワークの形成

	<p>や雨に濡れない歩行者ネットワークの形成という点が地域貢献であると考えている。当該整備に併せて周辺の道路も整備されていくため、歩道状空地の整備や歩道の再整備等が地域貢献になるとを考えている。また、元々当地区になかった公園の整備についても、公共施設の整備として地域貢献を果たしていると考えている。</p>
【富田委員長】	電線の地中化等による安全性の向上も地域貢献として考えられる。
【委員】	それらの貢献は、区の方から要望されたものか、或いは区民や事業者の発想なのか、そういうものが反映される仕組みはあるのか。
【事務局】	まちづくり方針1の道路・公園等の整備の評価指標に住民の満足度や利用頻度等があるが、そういう評価指標が各項目にある。これらの内容をアンケートで調査を行い、認知度や利便性の効果を検証することになる。
【委員】	高層部に住宅系の用途は入っているか伺いたい。
【事務局】	地権者の住宅が2戸入っているが、高層部は全て事務所となっている。
【委員】	整備された歩行者ネットワークとエリアとしての計画・構想との関係性について、例えば当地区においては都市再生特別地区に位置づけられた歩行者ネットワークに沿って整備されたように読み取れるが、地区計画においては歩行者ネットワークについて特に位置づけがないように読み取れる。当地区の整備内容が都市再生特別地区の計画・方針を受けたものか、それとも区のプラン、若しくは開発を行う事業者内のプランなのか等を踏まえて評価できると良いと感じた。
【事務局】	基本的には上位計画が存在し、その他ガイドラインの中で歩行者ネットワークの概念を示している。その上で、詳細な位置や幅員等に関しては、事業者、港区、東京都で協議を行い決定している。資料の中では既に実現した箇所のみ記載しているが、当地区が整備されたことで3駅がつながる歩行者ネットワークを示している。桜田通り側は当地区とは別のガイドラインとなり、今回の資料では説明しきれない部分もあったため、このような記載とした。いただいた意見を踏まえ、エリア全体における当地区的役割についても評価したいと考えている。
【委員】	歩行者やバスについての記載は見られるが、自転車の利用に関する評価項目はないのか。

【事務局】	当地区では一般利用可能な駐輪場の整備を行っているため、その点について評価したいと考えている。また、アンケートの中でも駐輪場の利用頻度等について聞きたいと考えている。
【委員】	ランチタイムの人流が多いとのことだが、自転車の利用者数や自転車人口がどれくらいかというのは調査されていないのか。
【事務局】	整備した駐輪台数に対してどのくらい需要があるかという整備後の利用状況について、事業者へのヒアリングで確認する。
【委員】	今回整備された「西桜公園」は区立公園か。従前にあった公園か。
【事務局】	区立公園である。従前はなかった。
【委員】	環状二号線の整備前はあったが、環状二号線の整備に伴い一度なくなり、今回の再開発により復活した公園である。
【事務局】	当地区の再開発により区道を廃止しているため、その付替え先として公園を整備した。
【委員】	写真を見る限り、公園というよりは広場に見える。
【事務局】	公園のうち教会に近い場所にはベンチ等を配置し、植栽も豊かに整備している空間もある。
【事務局】	資料に従前・従後の土地利用の変遷を記載しているが、従前は公園が無く、狭い細街路があった。従後は街区再編を行い、周辺道路の拡幅と公園を整備した。
【富田委員長】	本日いただいた質問等については整理し、各委員に共有してほしい。
<p>○アンケート調査について</p> <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P17以降及び資料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のお願い（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。</p>	

【委員】	地域のシンボル性の設問について、当地区においては虎ノ門ヒルズ森タワー等が隣接しているため、「地域のシンボル」というよりは「遠方からの景観」や「遠景」という聞き方が良いのではないか。また、地区計画の中で「豊かな交流空間を整備する」旨の内容が記載されているが、それに対応するアンケートの設問はあるか。
【事務局】	「交流空間」というくくりには空地等も含まれるため、それぞれの空間に対する設問はあるが、交流空間についてまとめて質問する項目は無い。また、最後の「身近なコミュニティ」の欄にコミュニティに関する設問があり、項目としてはばらけている。
【委員】	交流は概念として広い意味合いがある。例えばアークヒルズ仙石山森タワーでは、大街区の中でお祭りの開催やオフィスワーカーと住民が一緒に生態環境のモニタリングを行うといった交流が行われている。当地区においては、「交流」をどのように解釈して、それが設問と紐づけられていれば良いが、現時点ではその対応が曖昧に感じる。
【事務局】	虎ノ門一丁目地区が都市再生緊急整備地域内であり、ビジネス街としての交流拠点の形成という点に重きを置いているため、ARCHの整備が当地区における最大の目的であると考えている。その他に広場の整備や避難訓練を建物全体で行っているが、地区計画の趣旨を踏まえるとビジネス交流拠点のため、ARCHを評価することが重要だと考えている。
【委員】	地区計画上の「低層部の賑わい施設」は、例えばスーパーやコンビニ等の商業施設と対応しているのか。
【事務局】	区が生活利便施設として指定している施設は、スーパー、コンビニ、駐輪場、喫煙所である。質問6が地区計画上の「賑わい施設」にあたる。
【委員】	「賑わい施設」はスーパー、コンビニ以外の店舗や飲食系の店舗という認識で良いか。
【事務局】	その通りである。アンケートの中でそれぞれの違いが分かりづらいため、間違えて答えてしまう人も出る可能性はあるが、低層部のテナント等を全体として印象はどうかということを聞いている。
【委員】	アンケート上の「デッキテラス」と「歩行者デッキ」は別のものか。

【事務局】	デッキテラスは当地区の建物の部分にあたり、歩行者デッキは隣接する虎ノ門ヒルズ森タワーに接続する部分にあたる。デッキテラスと歩行者デッキで言葉を使い分けているが、地続きの同じ場所を指しているため、表現上わかりづらくなっている。
【委員】	「歩行者空間」に関する設問にデッキテラスに該当する設問はあるか。
【事務局】	「歩行者空間」の設問にはなく、「街並み景観」の建物の印象の設問にある。
【委員】	当地区で働いている方や周辺の方は写真を見れば認識してもらえるか。
【事務局】	地図上で歩行者デッキにあたる部分を色付けしているため、それらで認識してもらえると良い。
【富田委員長】	表現方法として、「建物上のデッキテラス」や「森タワーとビジネスタワーを繋ぐ歩行者デッキ」といったものとすることで、機能の役割を認識できるようにすると良い。
【委員】	オフィスエントランスについて、一時滞在スペースであるため防災の設問には記載されているが、余地があれば景観等の設問にも入れて良いのではないか。
【事務局】	オフィスエントランスでは屋内に高木を植えていて評価項目として景観等に記載しても良いと考えていたが、事業者へのヒアリングでは緑化に力を入れているといった発言は無く、評価するには難しいと考え、記載しなかった。大空間として整備していることもあり、防災という位置づけが強いと考えている。
【委員】	アンケート対象範囲が地区内及び地区周辺の住民となっているが、この事業におけるステークホルダーはどの範囲にいるのか。地区内やその周辺だけでなく地区外から利用する人等もアンケートの対象者になるのではないか。
【事務局】	地区内に関しては、従前の権利者の方が全員残っているわけではなく、事後評価上のステークホルダーとしては、現在地区内にいる、実際に整備されたビルを使っている方々を指す。周辺に関しては、例えば晴海から来街する利用者もいると考えられるが、当地区が整備されたことでどのくらい満足度を感じているか、より利用頻度の高い地区周辺の方に回答しても

	<p>らいたいと考えている。またアンケートの対象範囲は、これまでの都市計画手続き等の説明会と同等の範囲で設定している。</p> <p>当事業は元々、国際的かつ港区だけでなく全国的にもアピールしていく志があったが、事業が進むにつれてローカルな権利者の為の事業になっていったように感じている。</p> <p>【富田委員長】 アンケートの対象範囲には地権者のほか、ビル内のテナントも含まれる。その他にも、買い物客や来街者等も視野にいれて、アンケートの範囲を設定している。少なくとも、周辺のステークホルダーがどういった利用をしているか等の側面も踏まえて範囲を設定している。</p> <p>【委員】 アンケートの自由記入欄の一部が狭いため、改善できないか。</p> <p>【事務局】 レイアウトの調整等により、広くできるか検討する。</p> <p>【富田委員長】 アンケート調査については各委員から意見をいただいたため、調査票に反映できるものを前提に事務局には調査を実施してもらいたい。</p>