

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)

目 次

1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
2 評価対象地区の選定、事業概要について・・・・・・・・・・・・・・	P2
3 評価項目の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P7
3-1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）	
3-2 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と虎ノ門一丁目地区第一種市街地再 開発事業における事後評価項目一覧	
4 アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P17
4-1 アンケート調査の目的	
4-2 アンケート調査の実施	

1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）

評価対象地区の事後評価の実施手順は、図1のとおりです。

第1回事後評価委員会では、評価対象地区の現地確認を実施し、「評価項目（案）」及び「アンケート調査票（案）」について、事後評価委員会の「意見・助言」をいただき、内容を決定します。

第2回事後評価委員会では、一次評価について、事後評価委員会の「意見・助言」をいただきます。

第3回事後評価委員会では、二次評価を実施し、評価内容を決定します。

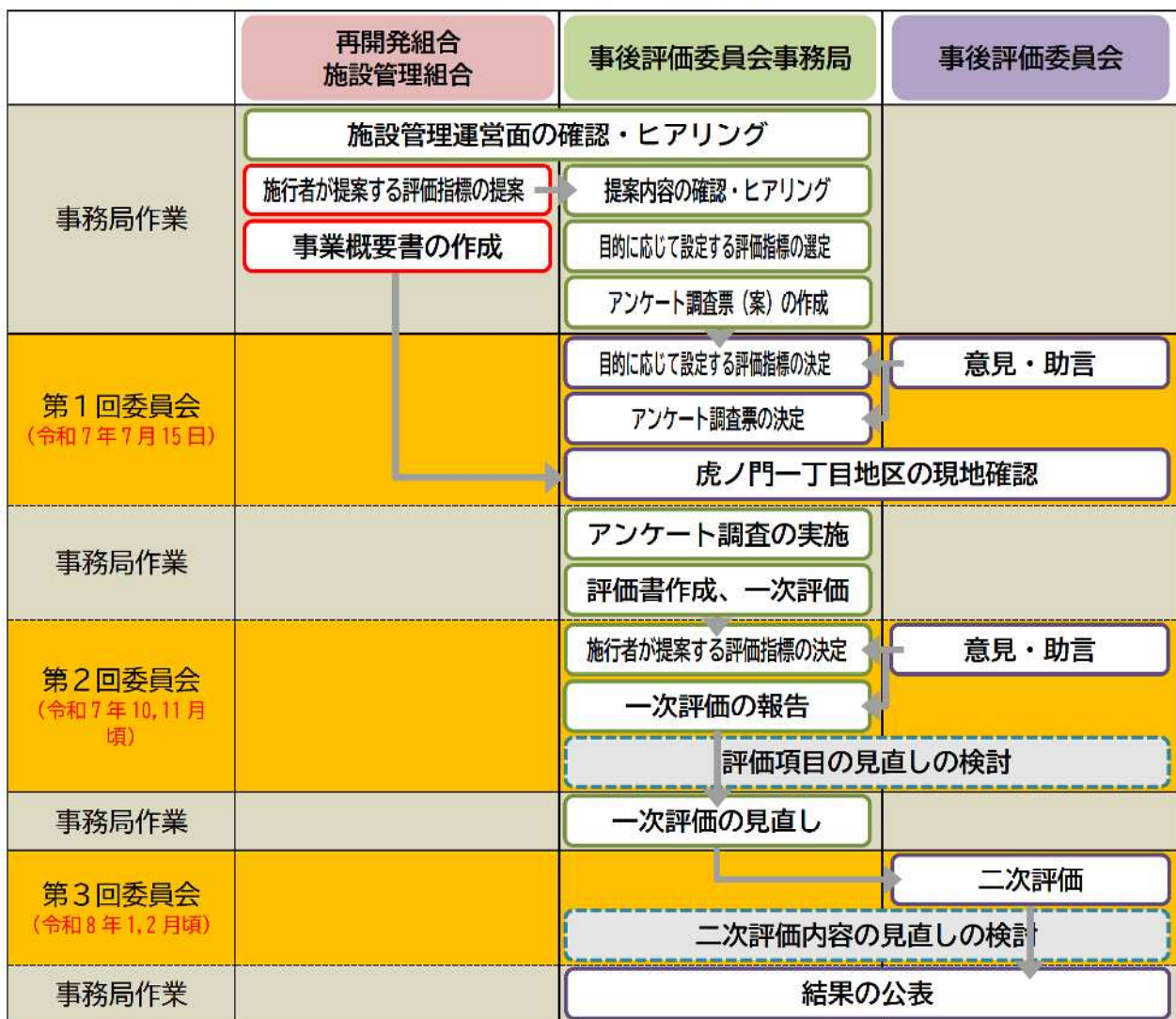


図1 事後評価の実施手順

2 評価対象地区の選定・事業概要について

2-1 評価対象地区の選定

港区市街地再開発事業事後評価制度では、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要綱に基づき補助金を交付する事業を対象とします。

事後評価においては、供用開始後の維持管理・活用といった取組についても確認・評価を行うこととし、事後評価を実施する時期は事業完了後概ね5年以内とし、今年度は虎ノ門一丁目地区を対象とします。

対象地区	事後評価対象期間（作業・実施予定年度）																	
	<令和> 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
虎ノ門一丁目地区			■	---			■											
浜松町一丁目地区		■	---					■										
虎ノ門駅前地区			■	---					■									
白金一丁目東部北地区						■	---			■								
三田三・四丁目地区							■	---			■							
虎ノ門・麻布台地区							■	---				■						
虎ノ門一丁目東地区							■	---					■					
浜松町二丁目地区									■	---			■	[OR]	---			
虎ノ門一・二丁目地区									■	---				■	[OR]	---		
白金一丁目西部中地区										■	---			■	[OR]	---		
西麻布三丁目北東地区										■	---				■	[OR]	---	
赤坂七丁目二番地区										■	---					■	[OR]	---
高輪三丁目品川駅前地区										■	---					■	[OR]	---
三田小山町西地区											■	---					■	---
その他地区	令和 18 年度以降																	

【凡例】 ■：清算（予定）
■：事後評価実施
---：清算後5年以内の期間

※事業の進捗によって変動する可能性があります。

図2 事後評価の対象となる地区と予定時期

虎ノ門一丁目地区のまちづくりについて

地区の概況・まちづくりの経緯

当地区は、北側に有明線・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となることを目指し、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有明線・虎ノ門駅周辺の整備に伴い、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密集しており、将来像に合わせ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、建物は旧耐震基準により建築されたものが多く、地区内には幅員が狭い道路が多いほか、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、虎ノ門駅周辺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。

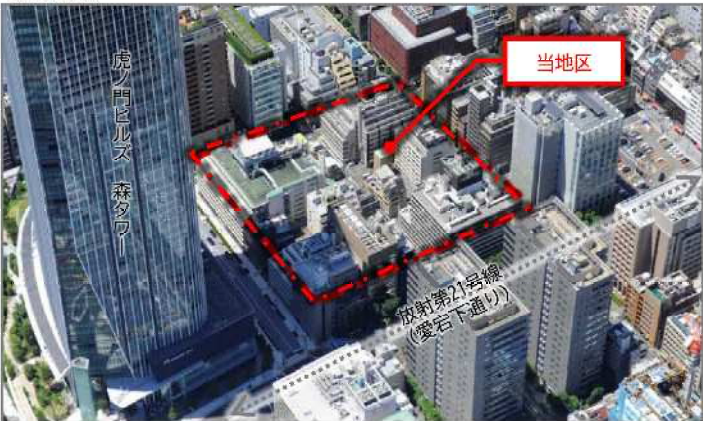
【位置図】



【まちづくりの主な経緯】

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開発準備組合設立
平成26年	8月	街並み再生地区（虎ノ門南地区）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開発組合 解散認可

【従前の状況】



【土地利用の変遷】



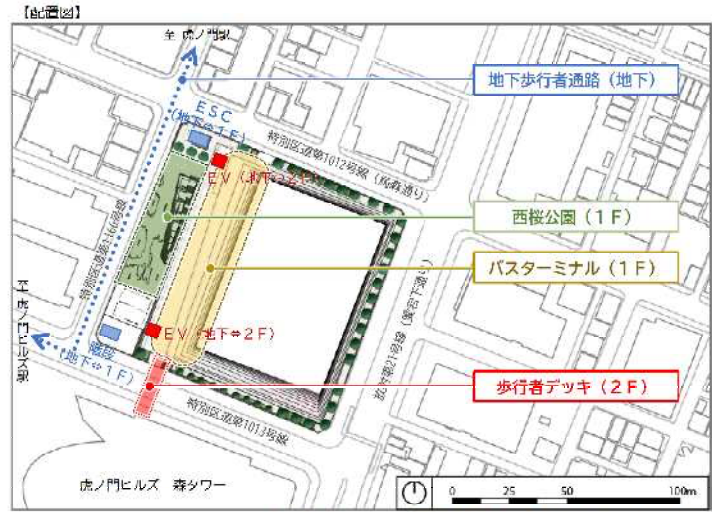
出典：国土地理院ホームページ（<https://www.gsi.go.jp/>）「基盤地図情報」を加工して作成

虎ノ門一丁目地区のまちづくりについて

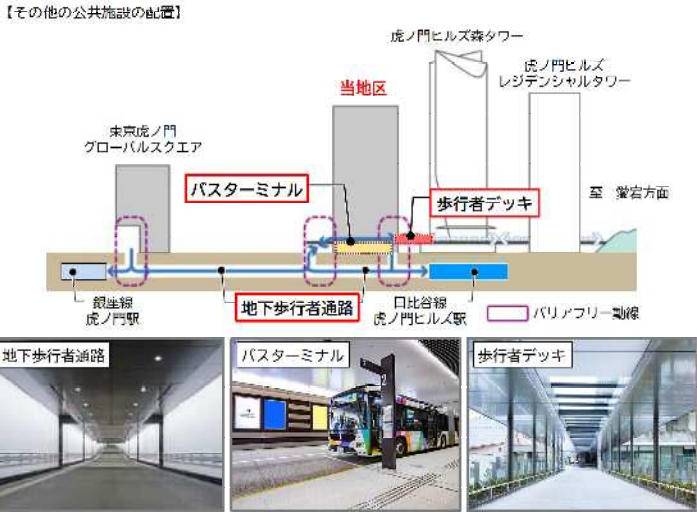
事業概要

【整備された施設建築物の概要】					
名称	敷地面積	延床面積	建築物の高さ	階数	主要用途
A-1街区	約 10,065㎡	約 172,920㎡	約 185m	地上36階/ 地下3階	事務所・店舗・ 駐車場
A-2街区	約 295㎡	約 500㎡	約 19m	地上3階	教会

【整備され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



出典：国土院ホームページ（<https://tan.gsi.go.jp/>）「東京地図情報」を加工して作成



虎ノ門一丁目地区のまちづくりについて

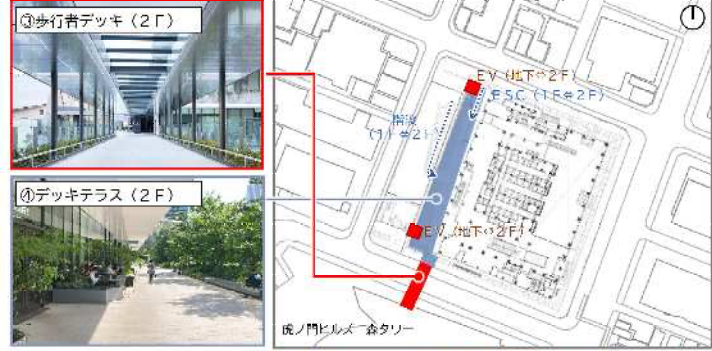
整備された機能の概要

大規模設備	①バスターミナル	環状第二号線との高いアクセス性を活かし、A-1街区の1階には臨海部へのアクセス強化に資するバスターミナルが整備され、広域ネットワーク形成に寄与しています。
	②地下歩行者通路	銀座線成ノ門駅と日比谷線成ノ門ビル駅を結ぶ地下歩行者通路や、形成地と成ノ門ビル森タワーを結ぶ歩行者デッキといった、バリアフリーに配慮した安全で快適な歩行者空間が整備されました。地下歩行者通路は災害時の帰宅難民者の分散に役立つことが期待されています。
	③歩行者デッキ	
	④デッキテラス	安全で快適な歩行者ネットワークに寄与するため、歩行者デッキと地下歩行者通路を繋ぐデッキテラスが整備されています。また、デッキテラスは約40人が滞在可能な一時滞留スペースの役割も担っています。

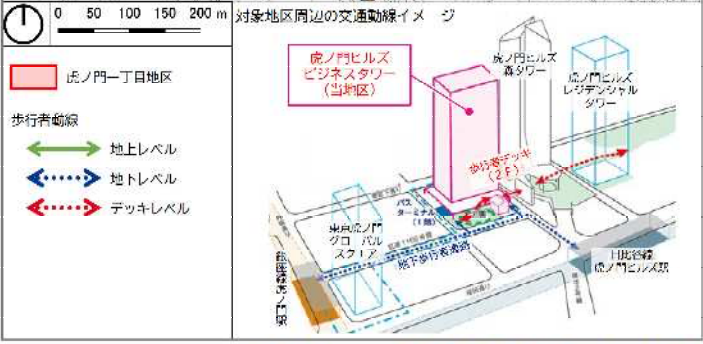
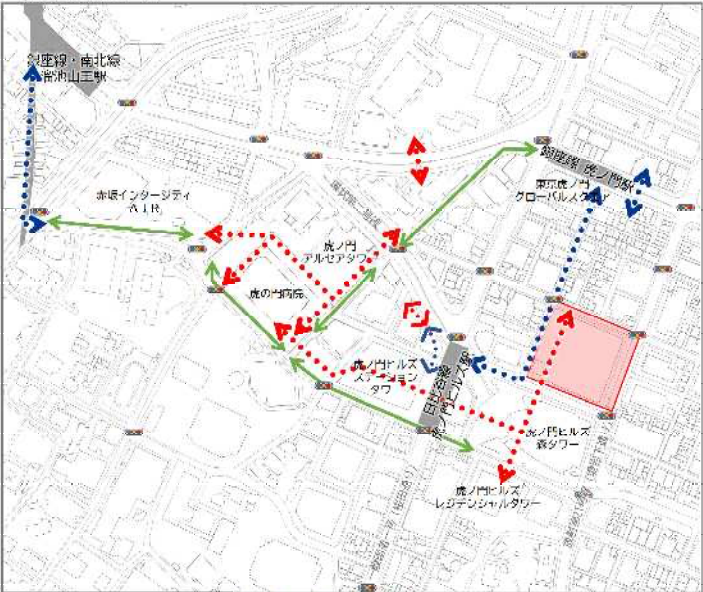
【地下及び1Fレベルの交通機能】



【2Fレベルの交通機能】



【歩行者ネットワーク】



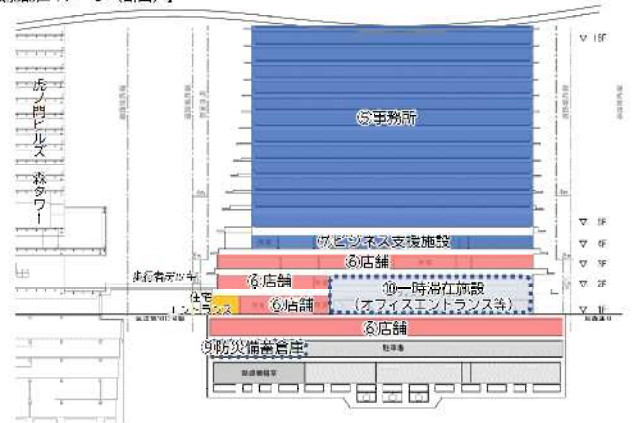
虎ノ門一丁目地区のまちづくりについて

整備された機能の概要

主要な用途	⑤事務所	・東京の新たな国際ビジネス拠点形成に資するオフィス誘致を促す環境整備がなされています。
	⑥店舗	・都心の多様な生活・活動を支え、街のにぎわいや魅力を創出する商業施設が地下1～地上3階が整備されています。
	⑦ビジネス支援施設	・周辺施設の多様な都市機能との連携を図り、起業から成長までワンストップでサポートするビジネス支援施設が整備されています。
	⑧教会	・既存機能を維持する為、教会が整備されています。
防災	⑨防災備蓄倉庫	・地下2階には、帰宅困難者の受け入れに対応した防災備蓄倉庫（約145㎡）が整備されています。
	⑩一時滞在施設	・1階オフィスエントランス部分及び共用部は帰宅困難者約1,000人の受け入れが可能な一時滞在施設（約1,650㎡）としても整備されています。
	⑪公園（西桜公園）	・歩行者が気軽に憩うことのできる空間や災害時の一時的な待機場所として機能する、緑豊かなまとまりのある公園（約1,200㎡）が整備されています。
公園空地等	⑫歩道状空地1号	・区道第1013号線沿いにおいて、周辺街区との連携による安全・安心な歩行者空間を創出する「歩道状空地1号」が整備されています。
	⑬歩道状空地2号	・骨格的な歩行者ネットワークの基礎となる区道第1166号線沿いに「歩道状空地2号」、「歩道状空地3号」が整備されています。
	⑭歩道状空地3号	
	⑮歩道状空地4号	・現況の歩行機能を補完する機能として区道第1012号線沿いに「歩道状空地4号」が整備されています。



【機能配置イメージ（断面）】



【機能配置イメージ（平面）】



出典：国土交通省ホームページ（<https://www.gsi.go.jp/>）「本都心地区計画」を加工して作成

3 評価項目の設定

3-1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）

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３つの観点で評価項目を設定し、効果の発現状況（達成度）を確認及び評価します。

評価項目は、港区が目指すまちの将来像の実現に向け、「港区まちづくりマスタープラン」における８つの分野別方針を評価の視点として、市街地再開発事業本来の目的を踏まえた上で設定します。

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）と誘致すべき水準（誘致水準）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することとします。

3-2 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業における事後評価項目一覧

『 』：独自の取組として評価する評価指標 『 』：特筆すべき事項として評価する評価指標

※評価対象判定：○→評価対象となる内容、△→評価対象外の基準の一部含む内容、×→完全に評価対象外となる内容

※赤字部分：運用基準の改定により新たに加わった評価項目・評価指標

表1 虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業における事後評価項目一覧

評価の観点 (港区マスタープラン との整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	基本 水準	誘導 水準	評価対象 判定
まちづくりの方針1 (土地利用・活用)	土地利用	土地利用	地域特性に応じた土地利用や配置、各施設の利用運営体制	●		○
		施設稼働状況	各施設の(平均)稼働率		●	○
	道路・公園等の整備	道路・公園等の整備	従前・従後における道路等の整備水準(道路幅員、公園の整備面積等)	●		○
		道路・公園等の一体性・連続性	上位計画等での位置付け、周辺環境形成、都市基盤の機能補完への寄与度合い		●	○
		道路・公園等の管理	道路等の維持管理の状況		●	○
		住民等の満足度	道路整備状況(公園整備状況)の満足度(アンケート調査)		●	○
		住民等の利用頻度	道路(公園)の利用目的、利用頻度(アンケート調査)		●	○
		地区計画の整備方針との整合性	地区計画の整備方針との整合性	●		○
	公開空地整備	公開空地等の整備状況	公開空地の整備内容と維持管理状況		●	○
		住民等の満足度	公開空地の整備内容についての満足度(アンケート調査)		●	○
		住民等の利用頻度	公開空地の利用目的・利用頻度(アンケート調査)		●	○
	独自の取組	独自の取組	方針1に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	○
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	住宅整備・管理運営	誘導居住水準への適合、多様な住宅の供給、住宅の質(住宅認定取得状況)、権利者の居住継続への取組状況	●	●	○
			バリアフリーへの対応状況	●		○
	生活環境	多様な利用者への配慮	ユニバーサルデザイン、区民の多様なニーズへの対応状況		●	○
		生活利便施設等整備状況	生活利便施設等の整備状況		●	○
		住民等の満足度	生活利便施設の整備満足度(アンケート調査)		●	○
	公益施設整備	児童等の利用頻度	生活利便施設の利用者頻度(アンケート調査)		●	○
		公益施設整備状況	公益施設の整備状況		●	×
		住民等の満足度	公益施設の整備満足度(アンケート調査)		●	×
		住民等の利用頻度	公益施設の利用者頻度(アンケート調査)		●	×
	地域活力	地域の活性化の取組	エリアマネジメント活動、地域活性化に関する取組の実施状況		●	○
		防犯への取組	防犯カメラの設置などオープンスペースにおける防犯への取組状況	●		○
	独自の取組	見守しの確保	オープンスペースにおける周囲からの見守しの確保への取組状況		●	○
		地域連携	防犯パトロールの実施など防犯性の向上に寄与する取組の実施状況		●	○
		独自の取組	方針2に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	×
まちづくりの方針3 (道路・交通)	駅前広場等整備	駅前広場等整備	駅前広場の機能強化に資する取組の状況		●	○
	歩行快適性	歩行快適性	利用者の快適性に資する整備の実施状況		●	○
	独自の取組	独自の取組	方針3に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	○
まちづくりの方針4 (緑・水)	都市緑化	都市緑化	条例に基づき基準への適合状況	●		○
		緑と水の空間形成	都市開発緑地活用方針に定める緑化誘導策への適合状況		●	○
		緑と水の空間保全・充実	上位計画での位置付け、緑・水辺空間等の整備状況		●	△
	生物多様性	生物多様性	緑・水辺空間の保全・管理状況		●	△
		独自の取組	生態系認証の取得状況、生態系に配慮した環境整備への取組状況		●	○
	独自の取組	独自の取組	方針4に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	×

評価の視点 (港区マスタープラン との整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	基本 水準	誘導 水準	評価対象 判定
まちづくりの方針 5 (防災・復興)	市街地の防災性の向上	建築物の不燃化	防火建築物の耐火状況	●		○
		災害時の活動環境 (お区内)	地区内短絡路の解消状況、避難経路空間の整備状況	●		○
		延焼遮断帯の形成	幹線道路沿道の建築物の不燃化状況		●	○
		耐震化	緊急輸送道路における沿道の建物耐震化状況		●	○
		不燃領域率	地区周辺の不燃領域率の改善、不燃化への普及度合い		●	×
	地域防災力の向上	災害時の活動環境 (約区周辺)	緊急車両の確保の確保、消防活動車両不足率の改善状況		●	○
		防災施設の整備状況	従業員等のための防災備蓄倉庫、自家発電設備の整備状況	●		○
		地域に向け防災施設等の整備状況	地域防災施設、補完避難所等の整備状況		●	○
	独自の取組	防災への取組	防災活動、共助体制づくり等への取組状況		●	○
		独自の取組	方針 5 に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施			×
まちづくりの方針 6 (景観)	景観形成	周辺景観との調和・地域のシンボル性	港区景観計画との整合性	●		○
		周辺景観との調和	景観 (近景) に関する取組に対するアンケート評価の状況		●	○
		地域のシンボル性	景観 (遠景・中景) に関する取組に対するアンケート評価の状況		●	○
	独自の取組	独自の取組	方針 6 に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施			○
まちづくりの方針 7 (低炭素化)	エネルギー	省エネルギー	港区建築物低炭素化促進制度に定める義務基準への適合状況	●		○
		エネルギーの効率的な利用	環境認証制度の取得状況、再生可能エネルギー等導入の取組状況		●	○
	地球温暖化対策	二酸化炭素削減への取組	みなとモラル二酸化炭素削減促進制度における基準値への適合状況	●		○
		独自の取組	港区指定木材利用への取組、環境配慮車両等協会の整備状況		●	△
まちづくりの方針 8 (国際化・観光・文化)	歴史・文化	文化財等の保全	文化財等の保全に関する法令の遵守、措置等の実施状況	●		○
		歴史・文化の継承・魅力向上	地域資源の活用に関する取組状況		●	○
		多文化共生に資するまちづくり	国際都市としてふさわしい環境整備、観光案内施設等の設置状況		●	○
	独自の取組	多様な文化に触れる機会の創出	多文化共生の形成等に配慮した取組の実施状況		●	○
		独自の取組	方針 8 に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	×
特筆すべき事項 (創意工夫・独創性)		創意工夫・独創性	地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組や、社会経済情勢の変化に対応した先駆的な取組		●	○
その他	費用対効果	費用便益比 (B/C)	事業の効率性 (従前・従後の費用便益比 (B/C)) 「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案 (国土交通省監修)」に準拠し算定	—		—

(1) 独自の取組

各評価項目に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組を行っている場合、独自の取組として評価します。

□まちづくりの方針1（土地利用・活用）

当地区では、事業区域外である地下歩行者通路及び歩行者デッキを整備することで、広域的な歩行者ネットワーク形成や歩行者の安全性の強化に寄与しているため、独自の取組として評価します。

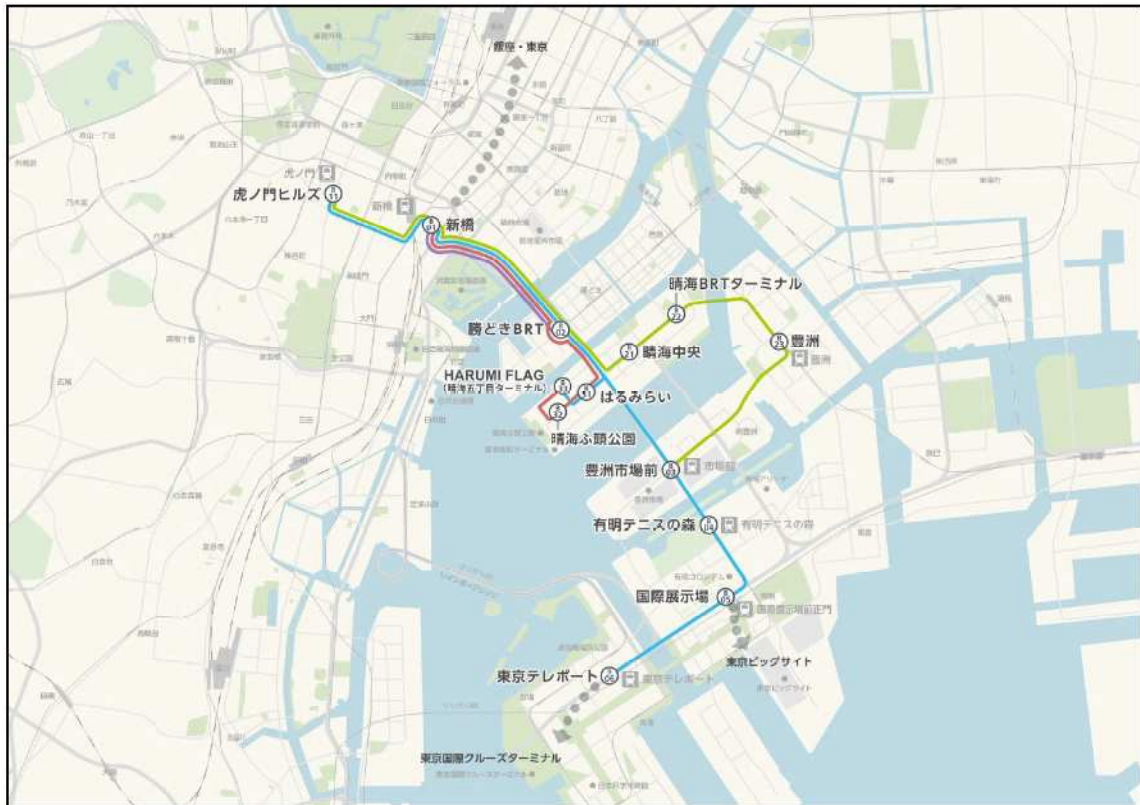


出典：都市再生特別地区（虎ノ門一丁目3・17地区）都市計画（素案）の概要

図3 地下鉄駅と地上・地下の歩行者ネットワークイメージ

□まちづくりの方針3（道路・交通）

当地区では、交通拠点の形成を図るべく1階レベルにバスターミナルを整備しており、ビジネス交流拠点の形成に向けた東京臨海部へのアクセス性の強化に寄与しているため、独自の取組として評価します。



出典：東京 BRT ホームページ (<https://tokyo-brt.co.jp/>)

図4 東京 BRT 路線図

□まちづくりの方針6（景観）

当地区の建築物は、「港区景観街づくり賞」を受賞しており、良好な景観の形成に関して功績のあった民間の施設として評価されていることから、独自の取組として評価します。

□まちづくりの方針7（低炭素化）

「需給連携による高度エネルギーマネジメントシステム」「テナント BELS 取得と実績 BEI 値開示システム」「未来の低炭素社会のショーケース『C02 フリー燃料電池システム』」「景観と調和した大庇ファサード」「DCP 対応高効率エネルギーセンター」など、環境に関する複数の独自の取組を行っているため、独自の取組として評価します。

表2 環境に関する独自の取組

取組	内容
取組1 需給連携による高度エネルギー マネジメントシステム	・通常時の省エネと需給逼迫時の節電の実現のため、テナント・ビル・エネルギーセンターの需給連携による統合エネルギーマネジメントシステムを整備しています
取組2 テナント BELS 取得と実績 BEI 値 開示システム	・ビル全体での BELS 認証取得に加え、テナント専用部分についても BELS 認証を取得しています ・テナント入居後も月次（予測）及び年間 BEI 値を開示し、テナントの省エネ意識の向上に寄与しています
取組3 未来の低炭素社会のショーケース 「C02 フリー燃料電池システム」	・低炭素社会の未来都市に向けて、将来有望な C02 フリー燃料電池システムをショーケースとして導入しています ・共用部モニターに運転状況を随時放映、情報発信することで、環境啓発に寄与しています
取組4 景観と調和した庇ファサード	・周辺環境との調和も踏まえながら、日射遮蔽性の高い水平大庇の設置、low-E ガラスの採用、窓上ペリメータファン及び窓上排気の設置により、省エネとペリメータの快適性の向上の両立を図っています
取組5 DCP 対応高効率エネルギーセンター	・今回整備されるメインプラントと将来の周辺開発に合わせて整備される予定のサブプラントがエリア連携し、虎ノ門エリア全体の防災性能の向上に寄与します

（２）特筆すべき事項（創意工夫・独創性）

多様化する市街地再開発事業の評価にあたっては、地区ごとに地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組についても評価を行う必要があります。

創意工夫や独創的な取組の評価にあたっては、一律的な評価項目、評価指標としての設定はなじまないため、事業者から提案を受けることとします。

虎ノ門一丁目地区では、表３の評価指標を『事業者が提案する評価指標』として設定します。

表３ 事業者が提案する評価指標（虎ノ門一丁目地区）

評価指標	評価内容
① イノベーション支援施設の導入	・ 国際的なスタートアップ集積拠点の導入 ・ インキュベーション型シェアオフィスの導入
② デジタル技術を活用した防災の取組	・ 「Project PLATFAU」を活用した震災時の避難シミュレーション
③ 地下歩行者通路の維持管理等の仕組みづくり	・ 維持管理等の経費負担軽減を目的とした取組の実施 ・ 新規接続における基準等の策定への協力

□特筆すべき事項① — イノベーション支援施設の導入

当地区では、イノベーション支援施設として、世界中のイノベーター・投資家・企業が高密度に集うイノベーション・コミュニティを創出する「CIC Tokyo」や、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「ARCH 虎ノ門ヒルズインキュベーションセンター」を導入しているため、特筆すべき事項として評価します。



図5 イノベーション施設（ARCH）

□特筆すべき事項② — デジタル技術を活用した防災の取組

当地区では、国土交通省が推進する 3D 都市モデル整備・利活用プロジェクト「Project PLATEAU」を活用して、虎ノ門ヒルズビジネスタワーの細密な建物モデル（BIM データ）と周辺エリアの 3D 都市モデルを統合したバーチャル空間を用い、災害時の避難検証が可能なシミュレーションツールを開発し、虎ノ門エリア勤務者を対象とした効果検証を実施しました。デジタル技術を活用したまちづくりに関わる検証として、先駆的な取組であるため、特筆すべき事項として評価します。



出典：森ビル HP (<https://x.gd/luOKb>)

図6 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーの避難シミュレーション

□特筆すべき事項③ ― 地下歩行者通路の維持管理等の仕組みづくり

地下歩行者通路（特別区道第 1166 号線下部分）は道路施設となっており、維持管理協定に基づき、虎ノ門ヒルズビジネスタワー管理組合が維持管理を実施しています。本通路では、にぎわいの創出や維持管理等の経費負担軽減を目的として、通路の一部を活用した広告事業を実施しています。また、本通路は将来にわたり新規の接続が可能な構造となっており、将来的に沿道の建物が接続を希望した場合における基準等を区が策定するための協力を行ったとともに、管理組合が新規の接続空間（民地内を除く）を含めて一体的に維持管理する仕組みを構築しています。上記の取組により、地下鉄駅からの歩行者ネットワークの強化とにぎわいある安全・安心な歩行者空間の確保に寄与しているため、特筆すべき事項として評価します。

(3) 評価対象外とする評価項目及び評価指標

表4 評価対象外となる評価基準とその理由について

評価対象外とする内容			評価基準	評価対象外とする理由
評価の視点	評価項目	評価指標		
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)	公益施設整備	公益施設整備状況	公益施設を整備している。	当地区では、公益施設(区や都その他公益を目的とする者が設置する公的住宅、社会教育施設、社会福祉施設、文化施設、医療施設、産業復興支援施設等で、都市住民の共同の福祉又は利便のため必要なもの)が整備されていないため、当該基準については、評価対象外とします。
		住民等の満足度	公益施設を整備・設置したことについて、感性・官能評価により総じて「満足」が得られている。	
		住民等の利用頻度	整備・設置した公益施設について、利用頻度調査により概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている。	
まちづくりの方針4 (緑・水)	都市緑化	緑と水の空間形成	水辺を活用した親水空間を整備している。	当地区は、水辺に隣接した立地ではないため、当該基準については、評価対象外とします。
		緑と水の空間保全・充実	寺社等の歴史・文化的な緑地の保全や保護樹林の保全等を行っている。	当地区では、従前に寺社等の歴史・文化的な緑地や保護樹林が存在していないため、当該基準については、評価対象外とします。
			斜面緑地や湧水など自然環境の保全に配慮している。	当地区では、従前に斜面緑地や湧水などが周囲に存在していないため、当該基準については、評価対象外とします。
まちづくりの方針5 (防災・復興)	市街地の防災性の向上	不燃領域率	事業による地区周辺の不燃領域率※が改善している。 ※従前の不燃領域率が70%以上の場合、対象外とする。	従前の不燃領域率が70%以上のため、当該基準については、評価対象外とします。
			地区内残留地区以外の地域の不燃化の推進に寄与している。	当地区は、地区内残留地区に立地するため、当該基準については、評価対象外とします。
まちづくりの方針7 (低炭素化)	地球温暖化対策	二酸化炭素抑制への取組	港区駐車場地域ルール適用を受けている。	当地区は、「環状2号線周辺地区駐車場地域ルール(平成31年4月策定)」の適用地区ですが、計画当時はルールが策定されていなかったため、当該基準については、評価対象外とします。

4 アンケート調査

4-1 アンケート調査の目的

事後評価項目に基づき、都市基盤整備等に関する住民の満足度や、公開空地整備の満足度、防災施設の整備状況の認知度などを評価するため、アンケート調査を実施します。

4-2 アンケート調査の実施

(1) アンケート対象者

地区内及び地区周辺の住民、法人の方々を対象にアンケートを実施します。

(2) アンケート調査項目と評価方法

アンケート調査項目と評価方法は表5のとおり設定します。また、評価とは別に、今後の街づくりの参考資料とするため、地区内の方々を対象に、地域のコミュニティ活動や居住満足度を調査します。

表5 アンケート調査項目と評価方法

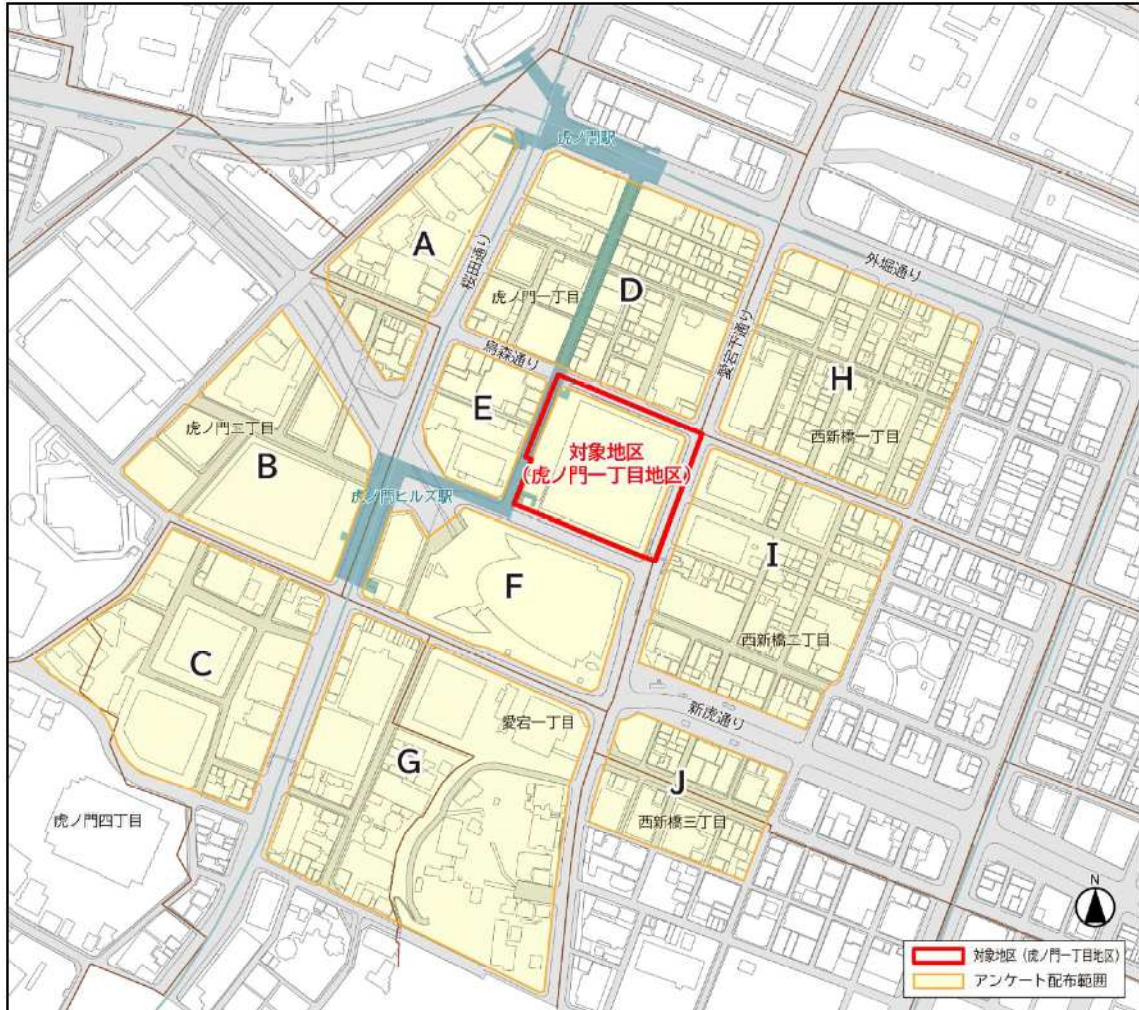
評価の視点 (港区マスタープランとの整合性)	評価項目	評価内容	調査票上の 質問番号	
			地区内	地区外
まちづくりの方針1 (土地利用・活用)	道路・公園等の整備	道路整備状況（公園整備状況）の満足度	質問3	
		道路（公園）の利用目的、利用頻度		
	公開空地整備	公開空地の整備内容についての満足度	質問4	
		公開空地の利用目的・利用頻度		
まちづくりの方針2 (住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯)	生活環境	生活利便施設の整備満足度	質問5	
		生活利便施設の利用頻度		
まちづくりの方針6 (景観)	景観形成	景観（近景）に関する取組への評価	質問1	
		景観（遠景・中景）に関する取組への評価	質問2	
特筆すべき事項 (創意工夫・独創性)		地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組や、社会経済情勢の変化に対応した先駆的な取組への評価	質問7	
その他 (評価とは別に調査する内容)		・低層部の物販店舗、飲食店舗の整備（整備満足度、利用頻度）	質問6	
		・バスターミナルとタクシー乗降場の整備（取組への評価）	質問8	
		・防災の取組に関する内容（認知度、取組への評価等）	質問9	
		・身近なコミュニティに関する内容（参加経験等）	質問10	—
		・居住環境、就業環境に関する内容（満足度等）	質問11	質問10

(3) アンケート調査票

資料2を参照

(4) アンケート調査の範囲

アンケートの範囲は港区虎ノ門一丁目～四丁目、西新橋一丁目～三丁目及び愛宕一丁目の一部とし、図7の示す範囲とします。アンケート調査票は、アンケート範囲内の全建物、住戸等、約4,400件（国勢調査等から推計）を対象に1通ずつを配布（ポスティング）します。



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>) ※基盤地図情報を加工して作成

図7 アンケート調査範囲

(5) アンケートの回答方法と回収

アンケート調査票は、郵便による回答又はインターネット回答により回収します。