

浜松町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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P6
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浜松町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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P13
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。

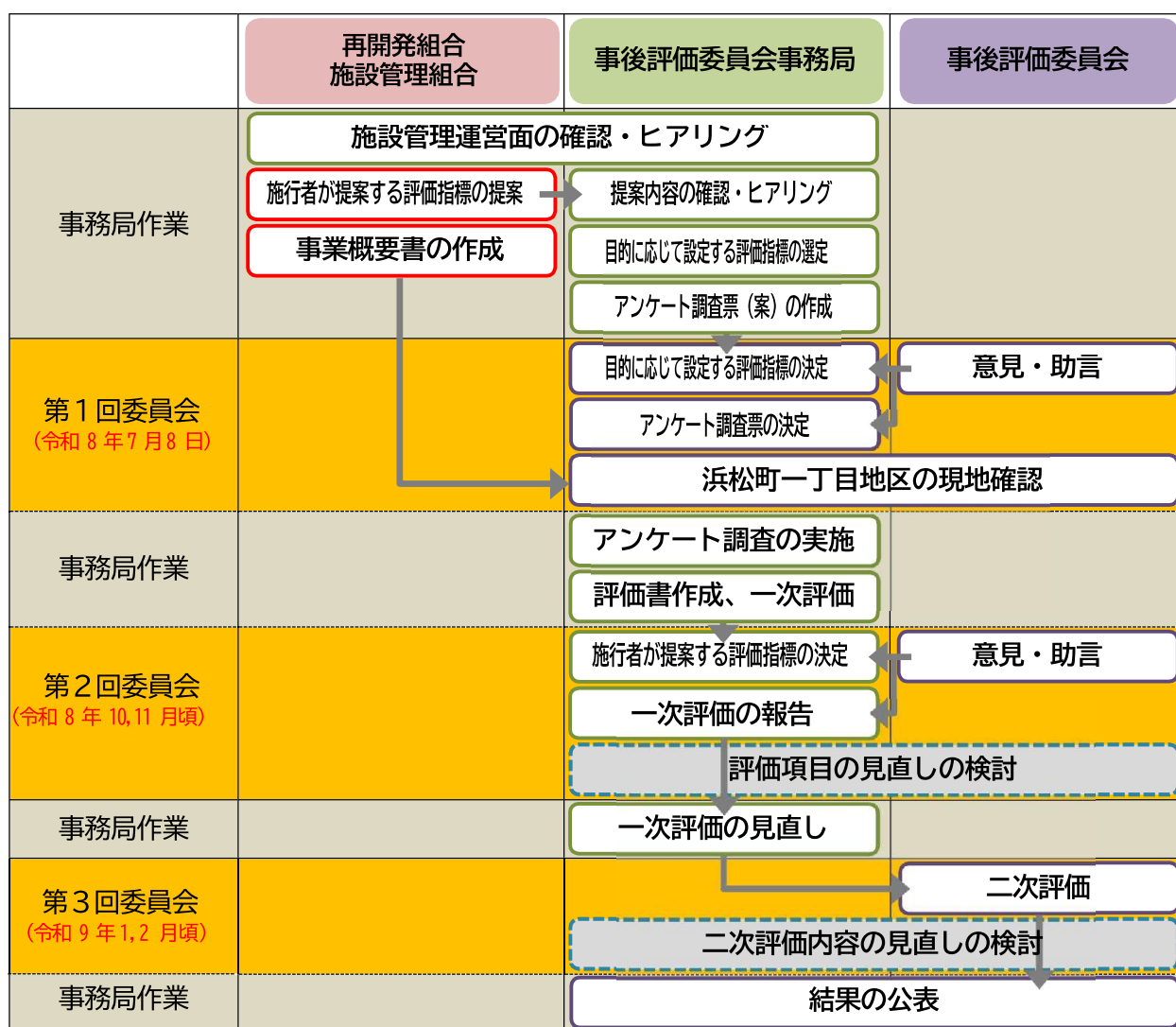


図1 事後評価の実施手順

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、今年度は浜松町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
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					■	---	---	---	---	■								
虎ノ門・麻布台地区							■	---	---	---	■	---	---					
虎ノ門一丁目東地区								■	---	---	---	---	■	---				
虎ノ門一・二丁目地区									■	---	---	---	---	■	---			
浜松町二丁目地区									■	---	---	---	---	---	■	---		
三田三・四丁目地区										■	---	---	---	---	---	■	---	
赤坂七丁目二番地区										■	---	---	---	---	---	---	■	
高輪三丁目品川駅前地区										■	---	---	---	---	---	---	---	■
三田小山町西地区												■	---	---	---	---	---	■
白金一丁目西部中地区												■	---	---	---	---	---	■
西麻布三丁目北東地区												■	---	---	---	---	---	■
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

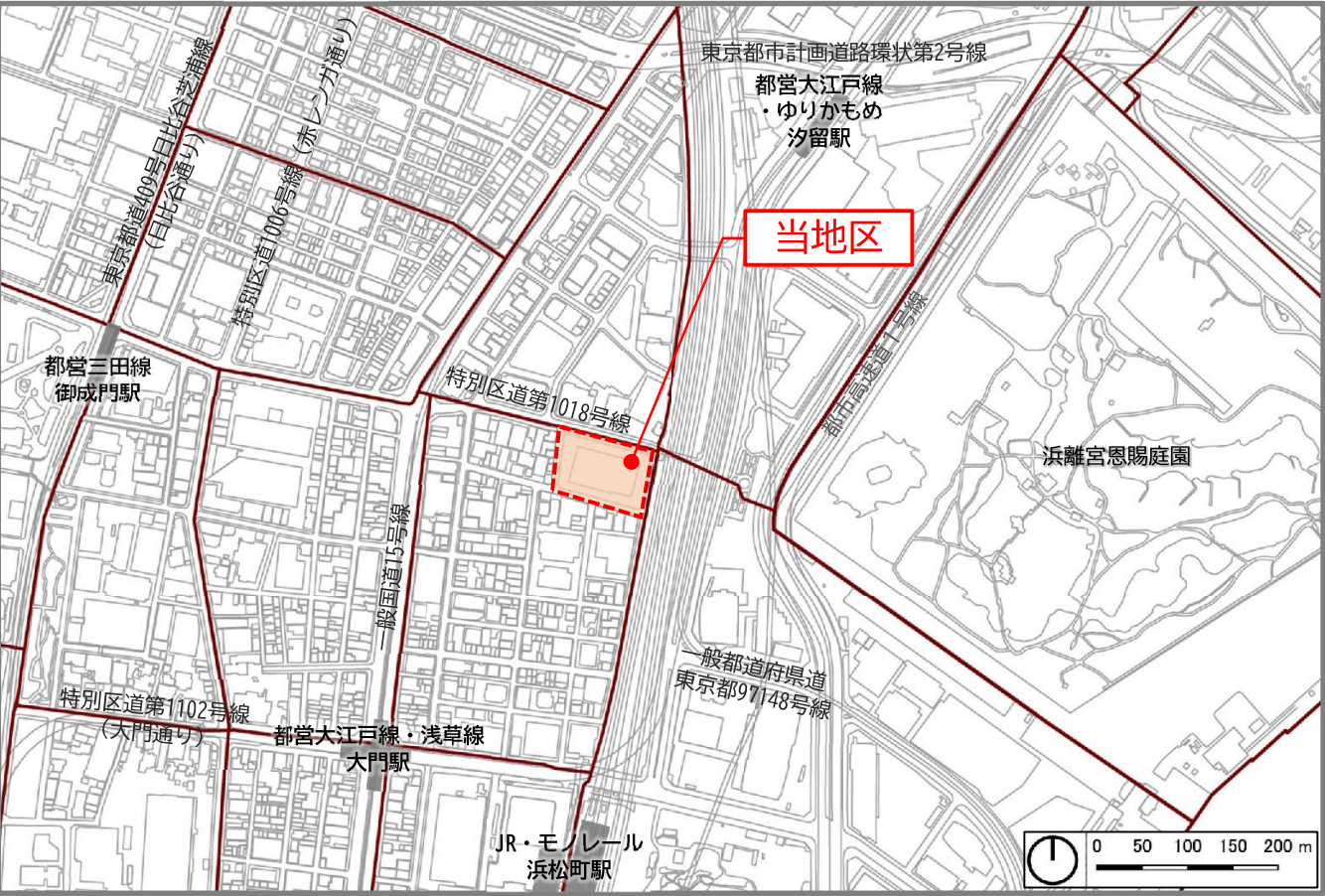
地区の概況・まちづくりの経緯

当地区は、東側をJR山手線等の軌道に、北側を東新橋二丁目の汐留西地区（イタリア街）に、南側及び西側は区画道路に面して位置する面積約0.7haの地区です。またJR山手線浜松町駅から約350mの距離にある交通利便性の高い地区です。

周辺地区では、地区北側での汐留地区土地区画整理事業、南側での小学校跡地活用によるシティハイツ神明・区立エコプラザ、ホワイトタワー浜松町、文化放送メディアプラス、浜松町スクエア、プラザ神明などの開発が進められ、浜松町一丁目エリアでの街づくりが始動しています。

地区内は、規模の小さな敷地に建築された建築物が残され、低層建築物、非耐火建築物、昭和40年代以前建設の建築物が存在し、土地利用の更新が進んでいませんでした。そのため、街区の再編による土地利用活性化の推進と周辺地区とつながる街づくりを進めて、地域全体を牽引していくことが本地区の役割として望まれており、浜松町一丁目エリアを先導する複合市街地が形成されました。

【位置図】



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

【まちづくりの主な経緯】

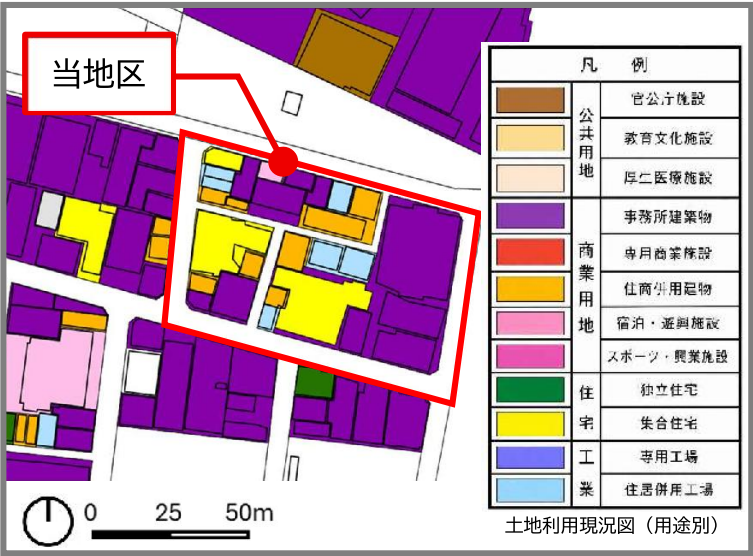
平成17年	計画区域内の北側範囲で総合設計制度を活用した共同建設事業の取組を開始
平成19年 9月	地区全体でのまちづくりへの移行検討を開始
平成20年11月	浜松町一丁目3・4・5地区市街地再開発準備組合設立
平成23年 1月	都市計画決定
平成24年 7月	浜松町一丁目地区市街地再開発組合設立認可
平成26年12月	権利変換計画認可
平成27年 3月	工事着工
平成31年 2月	工事完了公告
令和 2年 9月	浜松町一丁目地区市街地再開発組合解散認可

【従前の状況】

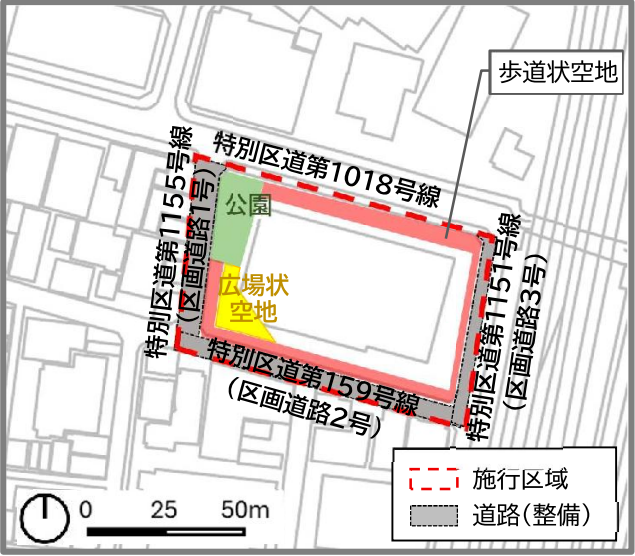


【土地利用の変遷】

従前



従後



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

事業概要

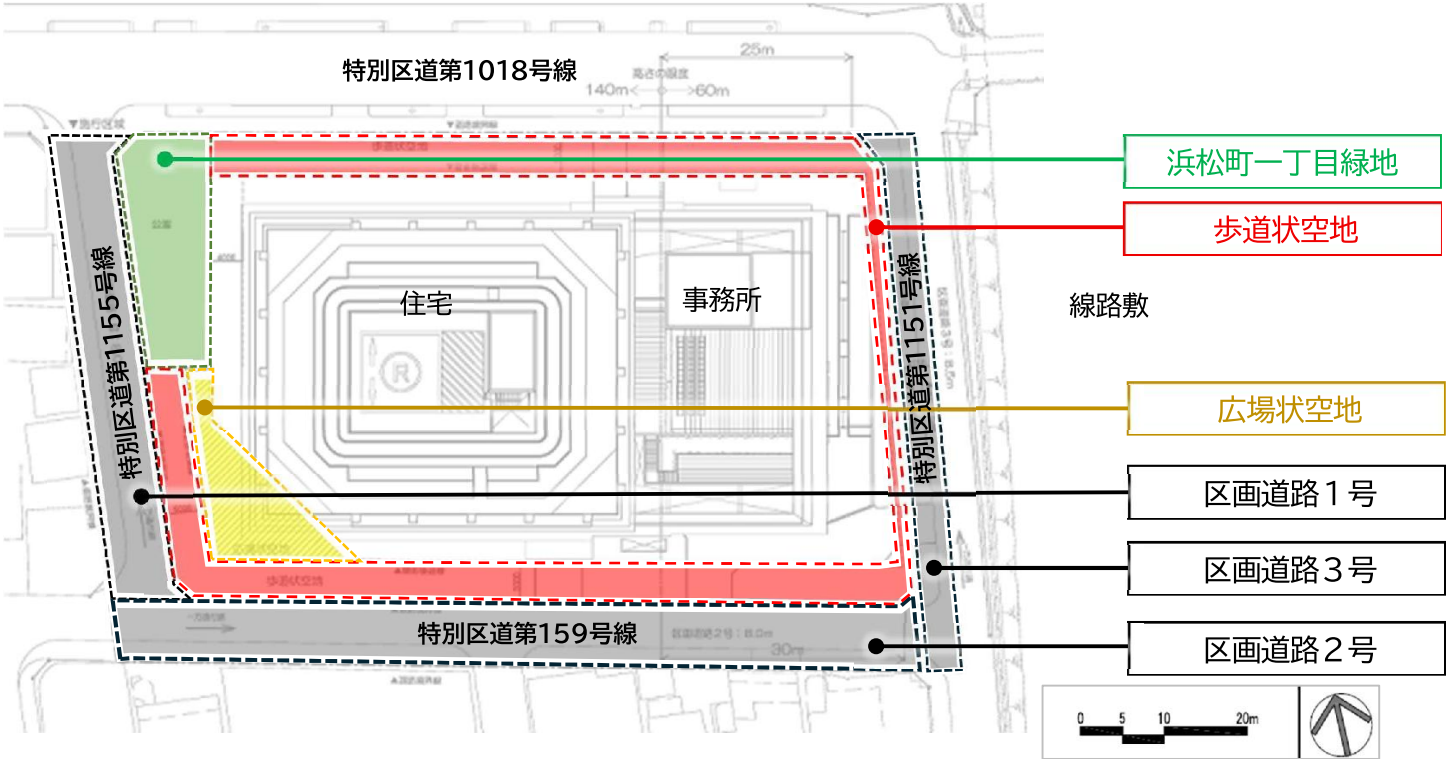
【整備された施設建築物の概要】

名称	敷地面積	延床面積	建築物の高さ	階数	主要用途
浜松町一丁目地区	約 5,165㎡	約 65,700㎡	約 140m	地上37階/ 地下1階	・共同住宅 ・事務所 ・店舗 ・子育て支援施設 ・地域活動施設

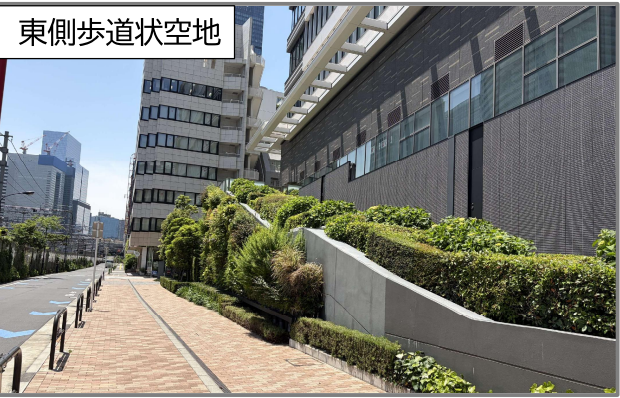
【整備された地区施設等】

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	約8m	約60m	—	既設（歩道新設）
	区画道路2号	約8m	約100m	—	既設（歩道新設）
	区画道路3号	約4.25m 【8.5m】	約65m	—	既設（歩道既設） 【 】内は全幅員
公園	浜松町一丁目緑地	—	—	約300㎡	新設
その他の 公共空地	広場状空地	—	—	約200㎡	新設
	歩道状空地	2m、5m	約230m	—	新設

【配置図】



【外観】

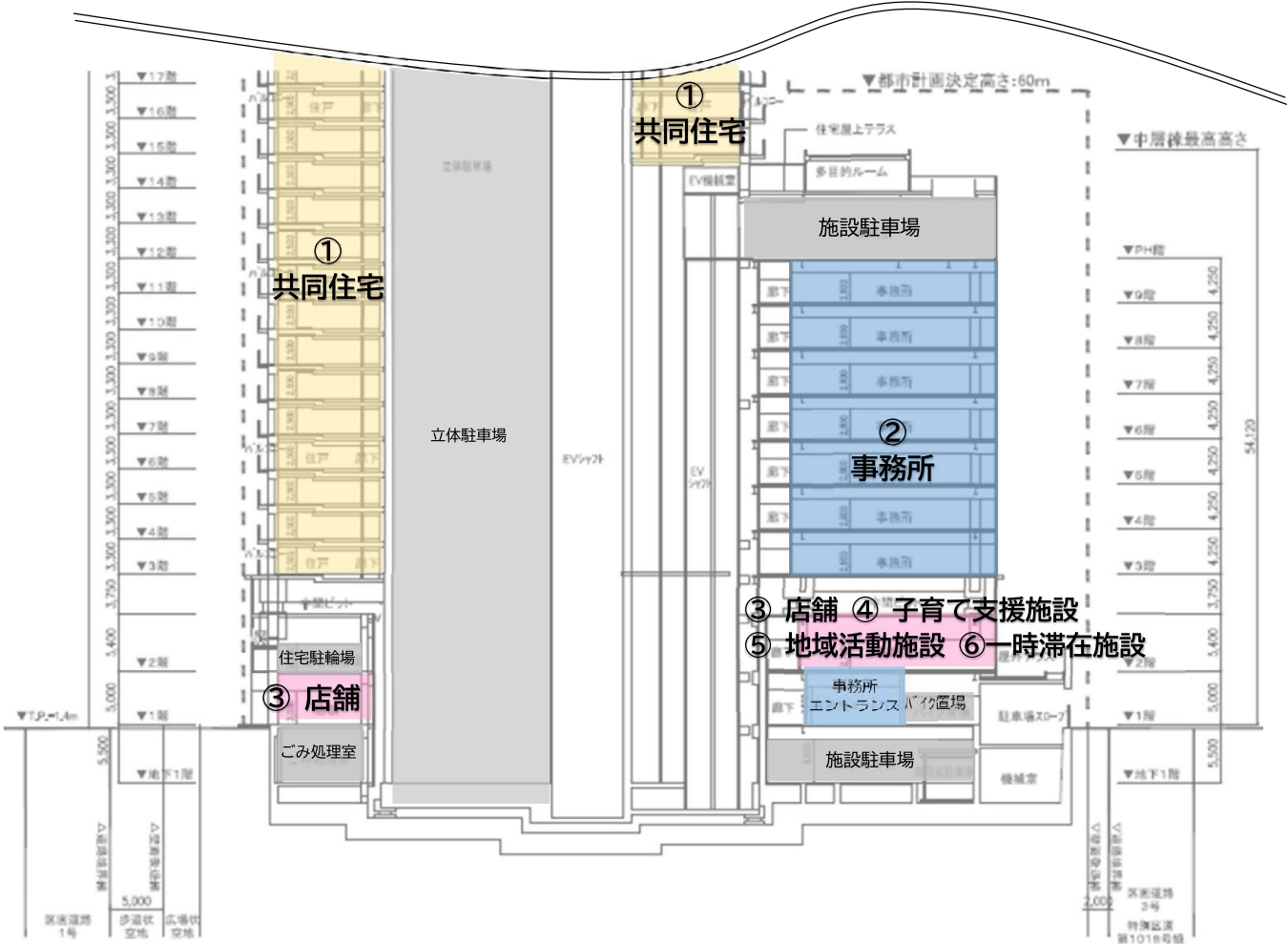


整備された機能の概要

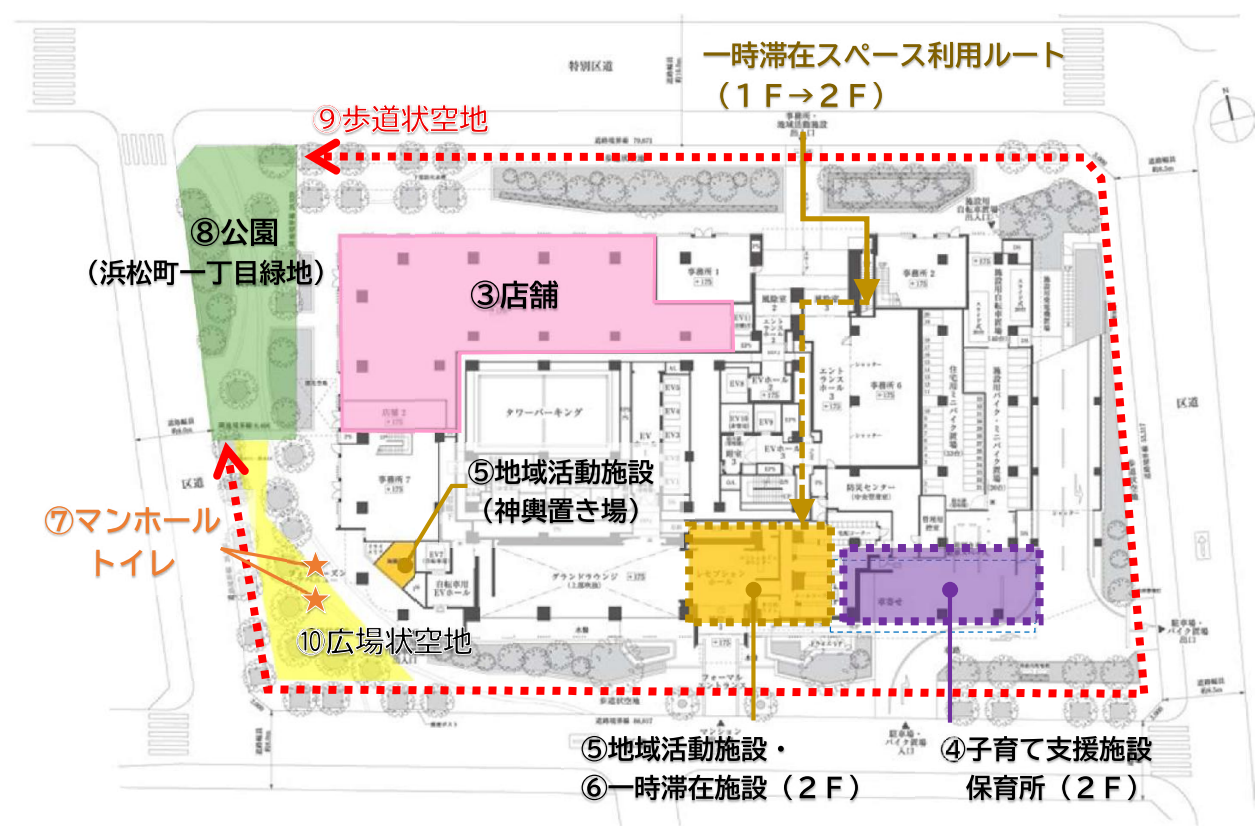
主要な用途	①共同住宅	・1Kから3LDKの全562戸で構成されており、共用部には空中庭園やスタディールーム、トレーニングルームなど充実した施設が整備されています。
	②事務所	・中層棟の3階から9階に事務所が整備されています。
	③店舗	・1階にはスーパーマーケットやクリーニング店、2階には銀行などの生活利便施設が整備されています。
	④子育て支援施設	・2階に定員約32人の東京都認可保育所が整備されています。
	⑤地域活動施設	・1階は神輿置き場、2階には約50人収容の地域集会所が整備されています。
防災	⑥一時滞在施設	・2階の地域集会所は帰宅困難者約50人の受け入れが可能な一時滞在施設（約90㎡）としても整備されています。
	⑦マンホールトイレ	・広場状空地にはマンホールトイレが2基設置されています。
公開空地等	⑧公園（浜松町一丁目緑地）	・浜松町一丁目エリアに不足する広場空間を補うとともに、浜松町からイタリア街の動線上の結節点における憩いのスペースとして整備されています。
	⑨歩道状空地	・敷地周囲において、ゆとりある良好な歩行者空間を確保するため、壁面の位置を後退させ、緑あふれる歩道状空地が整備されています。
	⑩広場状空地	・うるおいと安らぎの場を創出するために整備されており、地域のお祭りの拠点としての役割や防災機能も担っています。



【機能配置イメージ（断面）】



【機能配置イメージ（平面）】



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浜松町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

※評価対象判定：○→評価対象となる内容、△→評価対象外の基準を一部含む内容、×→完全に評価対象外となる内容

表1 浜松町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、各施設の管理運営体制	●		○
		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)		●	○
					●	○
	公開空地整備	公開空地等の整備状況	地区計画の整備方針との整合性	●		○
			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	最低居住水準への適合、施設の維持管理運営の取組状況	●		○
			誘導居住水準への適合、多様な住宅の供給、住宅の質(住宅認証取得状況)、権利者の居住継続への取組状況		●	○
	生活環境	多様な利用者への配慮	バリアフリーへの対応状況	●		○
			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)		●	○
		住民等の利用頻度	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	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	自治会活動、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	●		○
		見通しの確保	オープンスペースにおける周囲からの見通しの確保への配慮状況		●	○
		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	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		●	×
	歩行環境整備	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	条例に基づく基準への適合状況	●		○
			都市開発諸制度活用方針に定める緑化誘導値への適合状況		●	○
		緑と水の空間形成	上位計画での位置付け、緑・水辺空間等の整備状況		●	△
		緑と水の空間保全・充実	緑・水辺空間の保全・管理状況		●	△
	生物多様性	生物多様性	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	施設建築物の耐火状況	●		○
		災害時の活動環境（地区内）	地区内細街路の解消状況、延焼遮断空間の整備状況	●		○
		延焼遮断帯の形成	幹線道路沿道の建物の不燃化状況		●	○
		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、不燃化への寄与度合い		●	×
		災害時の活動環境（地区周辺）	緊急車両の経路の確保、活動有効空間不足率の改善状況		●	○
	地域防災力の向上	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	●		○
		地域に向けた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		●	○
		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	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	二酸化炭素抑制への取組	みなとモデル二酸化炭素固定認証制度における基準値への適合状況	●		○
			港区協定木材利用への取組、環境配慮車両等施設の整備状況		●	△
	独自の取組	独自の取組	方針7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・観光	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		●	○
		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	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	—		—

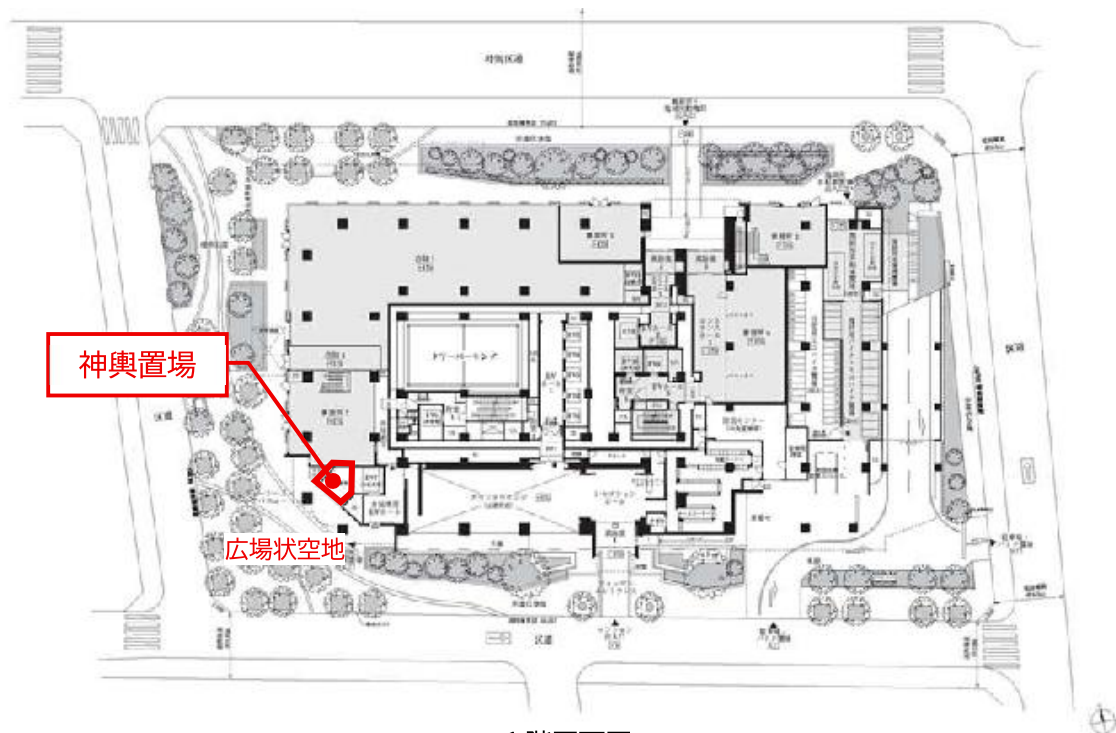
3 評価項目の設定

(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2（住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯）

当地区では、浜松町一丁目町会の要請を受け、広場状空地に面した位置に町会の神輿置場を設けるとともに、地域活性化に向けた地域活動施設として、2階に町会等には開放する地域集会所を整備しているため、独自の取組として評価します。



1 階平面図



2 階平面図

図3 神輿置場、地域集会所の位置

□まちづくりの方針7（低炭素化）

当地区では、国内初となる複合一体開発での中圧ガスコージェネレーションシステム（CGS）を導入しています。用途の異なる建物の電力負荷を一括受電により一元化することで、中圧ガスCGSの効率的な運用を実現し、長時間・高稼働運転による購入電力を削減しています。加えて、発電時に発生する熱（廃熱）をオフィス棟の空調機と住宅棟の住戸の潜熱回収型ガス給湯器に再利用することで、CO₂排出量を削減するなど、低炭素化に寄与していることから、独自の取組として評価します。



図4 複合一体開発での中圧ガスコージェネレーションシステムのイメージ

(2) 評価対象外とする評価項目及び評価指標

表3 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3 (道路・交通)	駅前広場等整備	駅前広場等整備	駅前広場等の機能強化に資する取組が行われている。	当地区は、駅前広場等に面していないため、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。	当地区は、従前に寺社等の歴史的・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。	浜松町一丁目の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)	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を満たしている。	当該制度は令和3年度に創設された制度であるため、評価対象外とします。
	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 of 適用を受けている。	当地区は、駐車場地域ルールの適用範囲外のため、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4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4 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		
	公益施設 整備	公益施設の整備満足度	質問6・7	
		公益施設の利用頻度		
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	
その他 (評価とは別に調査する内容)		・防災の取組に関する内容 (認知度、取組への評価等)	質問8	
		・身近なコミュニティに関する内容(参加経験等)	質問9	—
		・居住環境、就業環境に関する内容(満足度等)	質問10	質問9

(3) アンケート調査の実施方法

①戸別投函調査

対象者に対し、アンケート票を各戸に配布(ポスティング)により実施します。

②街頭調査

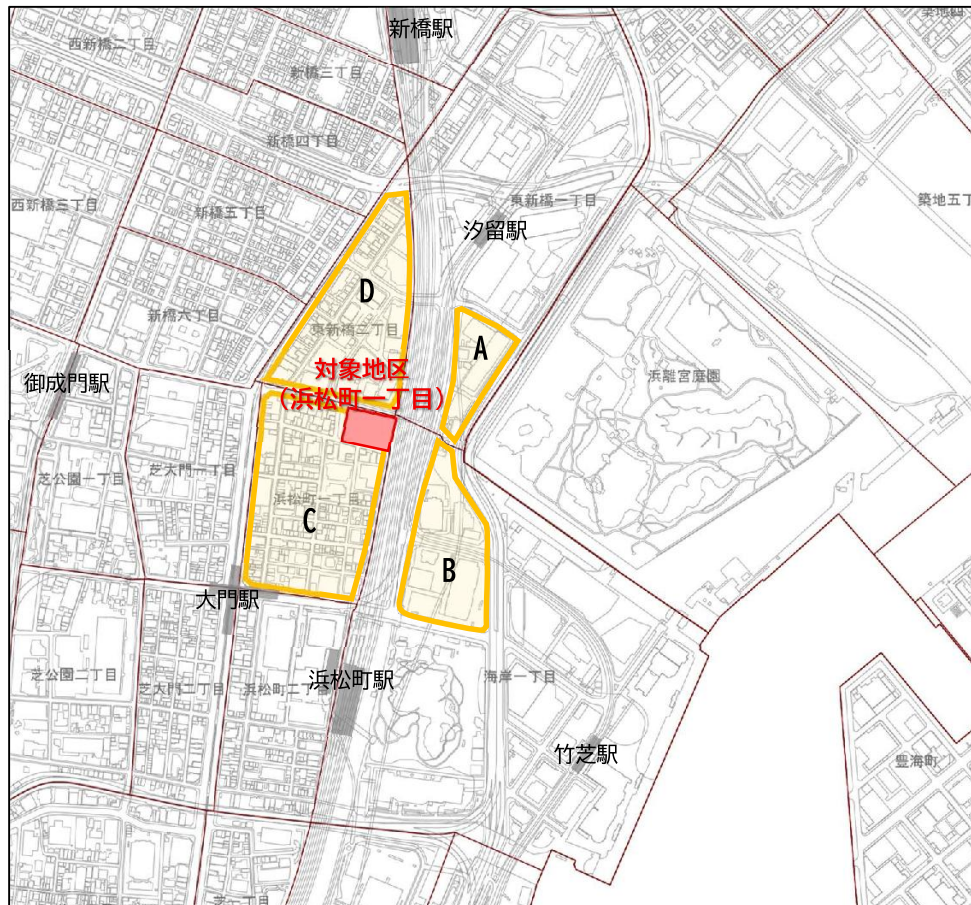
地区内に調査員を配置し、現地で記入いただきます。平日、休日の各1日、実施します。

(4) アンケート調査票

資料2を参照

(5) アンケート調査の範囲

アンケートの範囲は港区浜松町一丁目、東新橋一、二丁目、海岸一丁目とし、図5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事業所、住戸等、約 6,000 件（住民基本台帳等から推計）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5 アンケート調査範囲

(6) アンケートの回答方法と回収

戸別投函調査の場合は、郵送又はWeb回答により調査票を回収します。
街頭調査の場合は、その場で調査票を回収します。