

再開発担当

市街地再開発事業に係る事後評価について

(六本木三丁目東地区)

六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業 事後評価の概要について

■六本木三丁目東地区の街づくり

1 計画地の位置・地区の概況

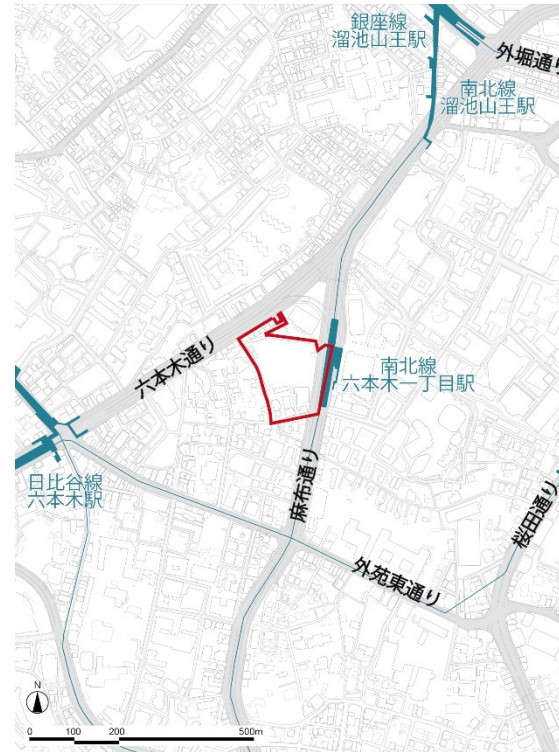
六本木三丁目東地区は、麻布通りと六本木通りに面し、東京メトロ南北線六本木一丁目駅に隣接した約2.7haの区域です。

隣接する六本木一丁目駅の東側は、赤坂・六本木地区（アークヒルズ）、六本木一丁目西地区（泉ガーデン）といった開発による市街地整備が行われており、虎ノ門・六本木地区などさらに市街地整備が進んでいく傾向がみられました。

一方で、六本木一丁目駅の西側は、良好な立地条件にも関わらず、高低差の著しい立地特性に加え、大規模業務ビル、非耐火建築物の住宅や六本木通り沿いに立地している小規模ビル等が混在した土地利用がなされている中、建築物の老朽化が進行していました。また、駅の西口改札がなく、駅西側市街地からの利便性が低い状況でした。

そのため、六本木一丁目駅の駅前拠点として、街区再編による小規模敷地の集約化や道路等の基盤施設の整備・拡充、西口改札の新設と接続通路の整備により、市街地環境を改善し、駅西側の利便性を高め、駅を中心としたバランスのとれた市街地形成を図るとともに、積極的な緑化や防災性の高い街づくりを進め、業務・商業・居住等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成していくことが、本地区の役割として望まれていました。

□位置図



出典：国土地理院ウェブサイト
(<https://www.gsi.go.jp/>)
※「地理院地図」を加工して作成

4 施設建築物の概要

□ 第一種市街地再開発事業における施設建築物の概要

地区区分	北街区	南街区
施行区域面積	約2.7ha	
敷地面積	約1,840㎡	約17,380㎡
建築面積	約1,210㎡	約9,940㎡
延べ面積	約2,750㎡	約207,740㎡
主要用途	商業、駐車場	業務、住宅(226戸)、商業、スタジオ、駐車場
建築物の高さ	商業棟：約20m	業務棟：約250m 住宅棟：約109m 変電所棟：約9m
階数	商業棟：地下1階、地上3階	業務棟：地下5階、地上40階 住宅棟：地下2階、地上27階 変電所棟：地下2階、地上1階

□完成写真



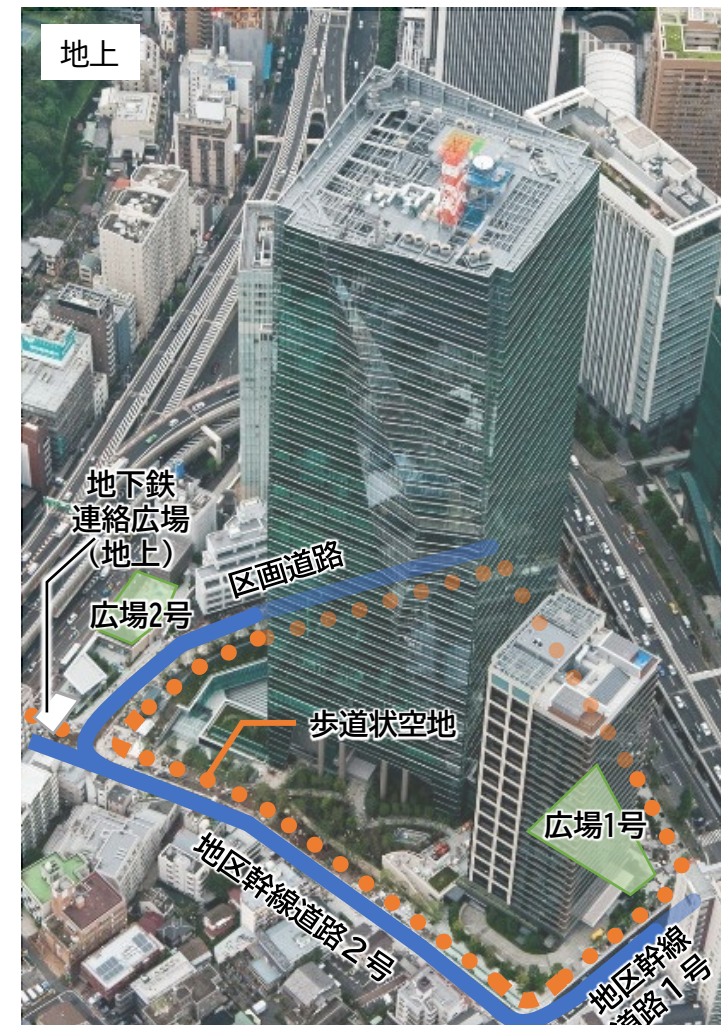
2 これまでの主な経緯

平成20年3月	六本木三丁目東地区再開発協議会発足
平成21年1月	六本木三丁目東地区市街地再開発準備組合設立
平成23年9月	都市計画決定
平成24年3月	六本木三丁目東地区市街地再開発組合設立認可
平成25年6月	建築工事着工
平成28年4月	住宅棟・商業棟・変電所棟竣工
平成28年10月	業務棟竣工
令和2年6月	六本木三丁目東地区市街地再開発組合解散認可

3 主要な公共施設等

主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員, 延長, 面積	備考	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員, 延長, 面積	備考
	道路	地区幹線道路1号(区道845号)	12m, 約80m	拡幅		道路	区画道路(区道397号)	7m, 約170m	一部拡幅
その他の公共空地	地下鉄駅前広場	約750㎡	新設	その他の公共空地	広場1号	約1,400㎡	新設		
	地下鉄連絡広場	約530㎡	新設(地上及び地下)		広場2号	約1,000㎡	新設		
	地下鉄連絡通路	5~10m, 約170m	新設		歩道状空地	4m, 約250m	新設		

□ 整備した公共施設等



六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業 事後評価の概要について

■事後評価結果

六本木三丁目東地区の評価項目

評価項目			評価指標	評価書	評価	
大項目	中項目	小項目				
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路・公園の整備水準	P6～P10	★★☆	
			住民等の満足度			
			住民等の利用頻度			
建築物の整備 建築敷地の整備	2) 都市防災		耐火率（建物構造）	P11～P14	★★★	
			不燃領域率			
			細街路状況			
			防災施設の整備状況			
	3) 居住性・ 快適性	事業継続性		施設稼働状況	P15	★★★
				施設管理運営状態		
		住宅整備	住宅整備水準			
	公開空地整備		公開空地の整備状況	P16～P25	★★☆	
			住民等の満足度			
			住民等の利用目的・頻度			
4) 調和性・ 活力	地域創造		周辺景観との調和	P26～P28	★★☆	
			地域のシンボル性			
			地域の活性化の取組状況			
	歴史・文化	地域資源の活用状況	P29	★★☆		
5) 創意工夫・独創性		駅街一体の街づくりの推進	P30～P31	★★☆		
		一般利用可能な駐輪場の整備	P32			
費用対効果				P33	3.56	

総合評価

★★★ 【優良】	<p>考 察</p> <p>六本木一丁目駅の開設時には、駅の東側の「駅街一体の街づくり」が整備されましたが、今回、六本木三丁目東地区市街地再開発事業により、駅の西口改札が新設されたことで、駅前全体の「駅街一体の街づくり」が実現しました。当地区は地上と地下鉄駅改札との高低差が最大約20mありますが、当事業で、地下を中心とした歩行者ネットワークにより周辺市街地と駅改札とが繋がるよう整備され、周辺市街地から駅へ向かう動線は迂回や上り下りが必要なルートのみという課題は解消されました。また、地下の通路や広場と地上の広場や歩行者空間はバリアフリーで接続して回遊性を向上し、イベントの開催等により賑わいの形成にも寄与しています。</p> <p>道路や地上の広場は、近隣の方の利用頻度が比較的低いことがわかりましたが、広域での通過交通の処理を可能とする道路の整備や、幹線道路沿いの交通量の多いゾーンでの環境改善に寄与する広場が整備されたことは評価できます。</p> <p>災害時の対応として、施設内に帰宅困難者を一時受入れる体制が整備されたことや、広場を地域の避難等に利用できるよう整備したことなどから、駅前の防災拠点としての役割を担っていることが確認できました。</p> <p>住宅棟は、低層部に、管理上の工夫により従前居住者の生活再建に配慮した住宅を配置し、高層部は高質な賃貸住宅として整備されており、居住者の満足度も高いことが確認されました。</p> <p>地区全体で、特に道路に面して積極的な緑化が図られ、周辺市街地への環境の向上に寄与しています。また、放置自転車の改善に寄与するため、一般利用可能な駐輪場を整備し、評価も比較的高いことが確認できました。</p> <p>以上のように当事業は、駅街一体街づくりの取組があり、駅を中心とした周辺市街地との連続性にも配慮し、将来に向けて周辺市街地と街を繋げていくことが期待できる開発となっているとともに、地区の高低差や広域交通にかかる課題の解消など、様々な取り組みをしていることから、当事業は「優良な事業」として評価できます。</p>
-------------	---

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）

【駅街一体の街づくりの誘導】

推進すべき事項

当事業では、駅の反対側で先行した街づくりに続き、駅前に求められる多様な都市機能やオープンスペースを設けることで、駅を中心とした駅街一体の街づくりを実現しました。具体的には、駅を改修して改札口を新設し、駅と直結する地下広場や地下歩行者空間を整備したことで、駅利用者の滞留・集散空間を確保し、利便性を向上しています。また、地上にゆとりのある広場や歩行者空間を確保し、バリアフリーで地下と繋げたことで、駅と周辺市街地との回遊性を確保していることが確認できました。

駅前に位置し、複数の幹線道路に接する地域特性を踏まえ、土地の高低差を解消して周囲との連絡を強化するこのような取組は、誰もが利用できる駅周辺市街地の形成にとって非常に重要であり、駅を中心とした街づくりの起点になると考えられます。

駅周辺の街づくりにおいては、今後も引き続き、駅街一体の街づくりを実現するよう、再開発組合を指導・誘導してまいります。

【誰でも利用できる駐輪場の整備の誘導】

推進すべき事項

当事業では、自転車が放置されている状況を改善するため、誰でも利用できる駐輪場を整備しました。今回の事後評価において、当駐輪場は多くの方々に利用されており、かつ、高い満足度が得られていることを確認できました。

区は、環境にやさしく健康増進に資する自転車利用の促進を図り、快適で安全な道路・交通体系のある街づくりを実現するために、当事業以降、駅に近接する事業に対しては、誰でも利用できる駐輪場の整備を指導・誘導してきました。今後も引き続き、再開発組合を指導・誘導し、誰でも利用できる駐輪場の整備を図るとともに、区はこの駐輪場を活用して放置自転車禁止区域を設定する方針を定めることで、より効果的に放置自転車数の低減を図ってまいります。

【広場の活用について】

改善すべき事項

当事業で設けられた広場2号は、緑化空間を設けるとともに、通りに対して開放的な空間とすることで、緑の連続と周囲からの視認性を確保することを目的に整備されました。今回の事後評価において、広場2号は、六本木三丁目東地区内外の方々にあまり利用されておらず、かつ、満足度が得られていないことを確認できました。隣接する通りから高いレベルに位置していることで、駅周辺に落ち着きのある空間を確保している一方で、人々に認知されづらくなっていると考えられます。

広場2号を含めて、当地区周辺には、人の往来の多い広場、憩える広場など、多様な空間特性をもつ広場があります。目的に応じて誰でも利用できるこれらの広場について、エリアマネジメントなどソフト面の取組をより推進し、訪れる方々へ周知することが有効であると考えます。

広場の整備に当たっては、計画段階から運営方針を十分に検討し、訪れる方々が魅力ある広場を利用できるよう、再開発組合を指導・誘導してまいります。

【参考】評価の考え方について

評価	評価の考え方（共通）
良 ★☆☆	関係法令や事業計画で定めた内容を満たす標準的な水準
優良 ★★☆☆	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が高く、再開発事業として誘導すべき取組み等も多数あることから、優良な事業として評価できるもの
最良 ★★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が非常に高く、再開発事業として誘導すべき取組みや先導的な取組み等が相当多数あり、事業による波及効果が認められ、最良な事業として評価できるもの

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】

1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業は、土地の利用状況が不健全な地区を再開発組合などが施行者となって土地の高度利用と公共施設の整備を行い、都市機能の更新を図る公共性の高い事業です。

市街地再開発事業の事後評価制度の導入の目的は、市街地再開発事業により整備した『公共施設』や『建築物や建築敷地』の事業効果を確認し評価することです。

事後評価で得られた知見は、新たな市街地再開発事業を計画している再開発計画の支援・指導の際にフィードバックするとともに、評価結果を広く社会に公表することで、これから再開発計画を策定する事業者の自主的な取組みを促します。

2 事後評価の対象

港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 事後評価を実施する時期

事後評価の実施は、事業完了後、概ね5年以内とします。

(※事業完了：当該事業に係る全ての工事が完了し、都市再開発法第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、事前評価時における計画の達成度を確認する必要があります。

また、各事業の特性に応じた評価を行うためには、市街地再開発事業本来の目的に照らして設定した評価項目に加え、各事業の目的に応じた評価項目が必要となります。

各評価項目における評価指標については、『①全事業に共通する評価指標』、『②各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』に分類します。

【評価項目一覧】

評価項目	評価指標	※	評価項目	評価指標	※
都市基盤整備	道路・公園の整備水準	①	地域創造	周辺景観との調和	②
	住民等の満足度・利用頻度	①		地域のシンボル性	②
都市防災	耐火率（建物構造）	①		地域の活性化の取組状況	②
	不燃領域率	①	歴史・文化	地域資源の活用状況	②
	細街路状況	①	創意工夫・独創性	施行者提案	③
	防災施設の整備状況	①	費用対効果	費用便益比	①
事業継続性	施設稼働状況・管理状態	①	※評価指標のタイプ		
住宅整備	住宅整備水準	②	①全事業共通評価指標		
公益施設整備	公益施設整備状況	②	②各事業の目的に応じて設定する評価指標		
	住民等の満足度・利用頻度	②	③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標		
公開空地整備	公開空地の整備状況	①			
	住民等の満足度・利用頻度	①			

5 評価の実施について

(1) 再開発組合等による事業効果の提案

施行者は、組合の解散などをする前までに、事業概要書の作成とともに、事業効果を確認・評価する評価項目（案）の提案を行います。・・・①

(2) 提案内容の確認

事業概要書及び提案された評価項目（案）について、再開発担当が施行者にヒアリングを実施し、内容を確認します。・・・②

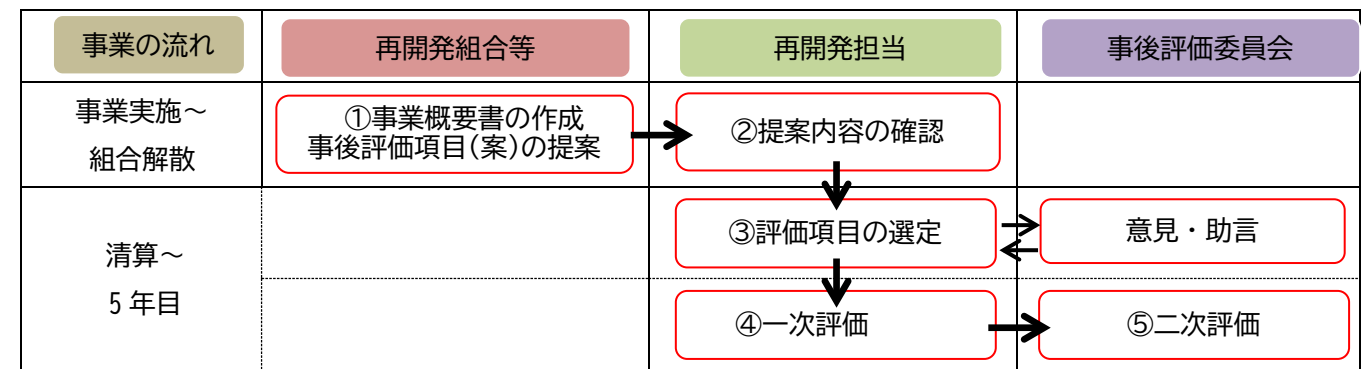
(3) 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目を選定し、一次評価を実施します。

評価項目の選定にあたっては、事後評価委員会の意見・助言を求めます。・・・③、④

(4) 二次評価：事後評価委員会による評価

区民、学識経験者及び区の部長級職員で構成する事後評価委員会が、一次評価を踏まえた二次評価を実施します。・・・⑤



6 評価について

評価項目ごとに段階的な評価を行います。また、評価項目の評価の結果を基に、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。評価項目、総合評価ともに段階1は良として『★』、段階2は優良として『★★』、段階3は最良として『★★★』の3区分とします。

7 結果の公表

事後評価の結果については、港区ホームページ等により公表します。

港区ホームページにおける公表内容は、「事後評価委員会名簿」、「評価結果」、「評価結果を受けての区の対応」とします。

8 事後評価制度の運用について

■事後評価制度運用指針

『評価方法や評価基準』、『制度運用における留意事項』を記載した『事後評価制度運用指針』を策定し制度運用の実効性を高めていきます。

■PDCAサイクル

PDCAサイクルを継続的に進めることとし、社会情勢の変化への対応や評価の更なる充実のため、制度の不断の見直し・改善に取組みます。

■令和2年度事後評価実施地区

六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業

■今後の事後評価実施地区（予定）

年度	対象予定地区
令和3年度	赤坂一丁目地区
令和4年度	赤坂九丁目北地区
令和5年度	田町駅前東口地区

※事業の進捗によって変動する可能性があります。