

## 2. 2) 都市防災

○ 防災性の向上：再開発による不燃化率の向上により、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。

### 【従前】

・施行区域内では中小規模の建築物が密集しており、一部耐火建築物・準耐火建築物も存在していましたが、非耐火建築物が多く立地していました。また、区域内の道路は幅員6m未満のものが多く、一部未接道の建物も存在しているなど、防災性の低い地域となっていました。

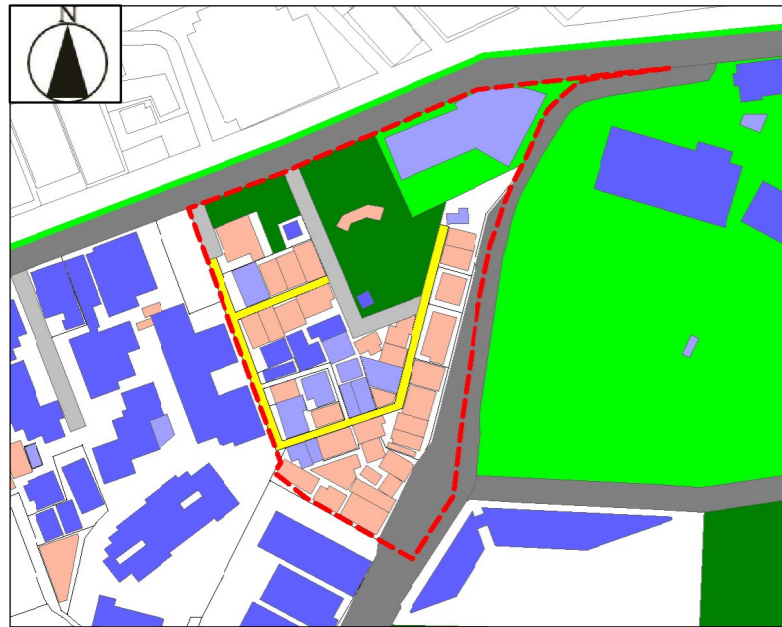
### 【従後】

・施行区域内に立地していた非耐火建築物等が撤去され、耐火建築物となったことにより不燃化率は3.5%、不燃化領域率は2.1%向上しています。従前の教育文化施設の用地が減少したことにより、算定条件上では空地率が減少していますが、区域内に公共空地約1,000㎡が整備されており、実態として空地部分は増加しています。

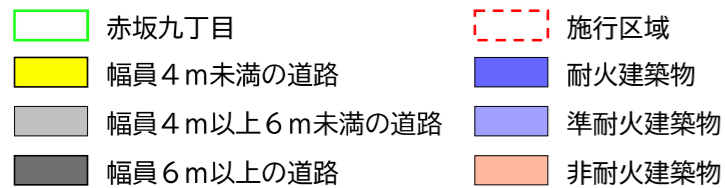
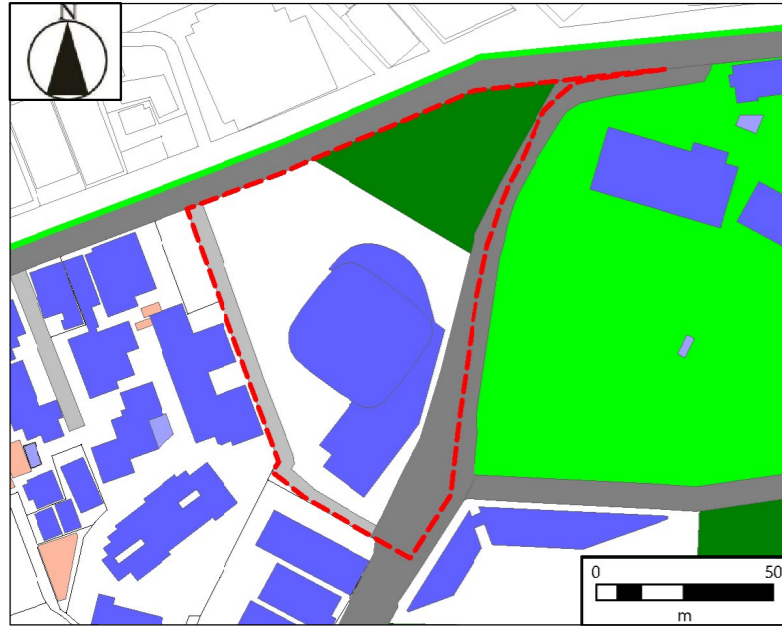
図表2.2-1 土地利用現況（建物構造）

図表2.2-2 不燃領域率【参考】

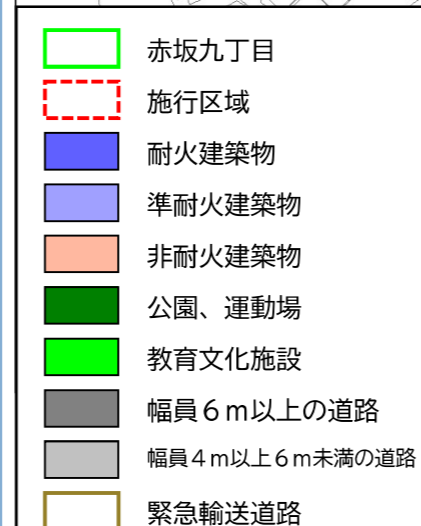
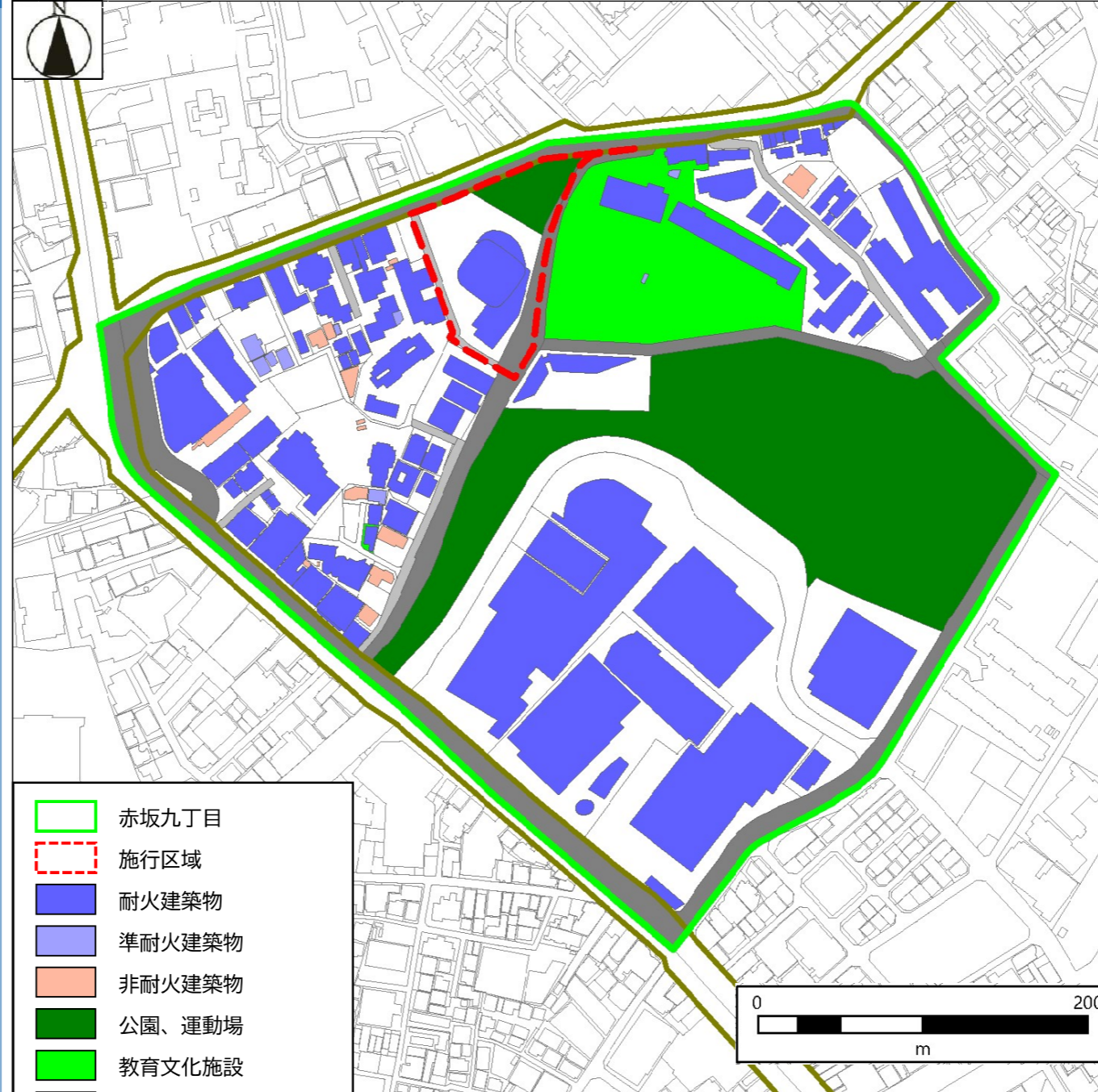
### 【従前】



### 【従後】



### 【従後】



ここでいう「公園・運動場」及び「教育文化施設」は、土地利用現況調査による分類であり、現況の土地利用と異なる場合があります。

### ■不燃領域率の算定（赤坂九丁目）

	空地率	不燃化率	不燃領域率
従前	39.5%	92.4%	95.4%
従後	39.1%	95.9%	97.5%
変化値	-0.4%	+3.5%	+2.1%

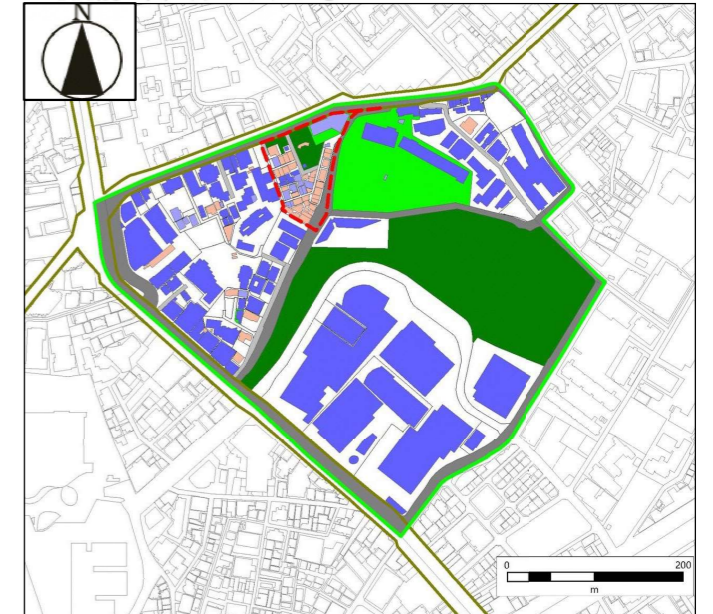
不燃領域率  
= 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率

空地率  
= { (S + R) / T } × 100 (%)  
S: 短辺または直径10m以上で、かつ、面積が100㎡以上の水面、鉄道敷、公園、運動場、学校、一団地の施設などの面積  
R: 幅員6m以上の道路面積  
T: 対象市街地面積  
(赤坂九丁目の面積 約177,000㎡)

不燃化率:  
= (B/A) × 100 (%)  
A: 全建築物建築面積  
B: 耐火建築物建築面積 + 準耐火建築物建築面積 × 0.8

資料: 「防災都市づくり推進計画(改訂)」  
(令和4年3月、東京都)

### 【従前（平成28年度）】



このページの図は「土地利用現況調査」、  
「東京都縮尺1/2,500地形図」及び  
「基盤地図情報」を基に作成

## 2. 2) 都市防災

○ 道路拡幅及び再開発による空地の増加により、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。

### 【従前】

- ・当地区は、大規模な児童遊園や小公園などの空地が存在していましたが、建物が密集しており災害時の活動に必要な空間が不足していました。

### 【従後】

- ・一部道路が撤去されましたが、道路の拡幅や敷地内の空地の増加などにより、従前よりバッファカバー範囲が約1,700㎡増加しています。また、児童遊園が集約されたことにより、除外対象の1,000㎡以上の公園等の面積が増加しています。結果として、活動有効空間不足率は約1.3%改善されています。

図表2.2-3 活動有効空間不足率

#### 【活動有効空間不足率】

災害時の避難や消火・救助・救援などの活動が困難な領域の面積の割合を表す指標で、町丁目ごとに下記式で算出します。

$$= \left[ 1 - \frac{\text{町丁目内のバッファカバー範囲の面積 (㎡) ※1}}{\text{町丁目内の範囲対象の面積 (㎡) ※2}} \right] \times 100$$

#### ※1 町丁目内のバッファカバー範囲の面積

以下の(a)~(c)の面積から、建物面積((c)の対象となる教育文化施設・集合住宅においては建物面積に1mのバッファをとった範囲)を除外した面積となる。

#### (a) 道路からの幅員に応じたバッファ範囲

道路幅員 (D)	バッファ半径 (単位:m) (道路中心からの距離)
4~6m	$(D/2) + (10.0 + (D-4.0) \times 5.0)$
6~12m	$(D/2) + (20.0 + (D-6.0) \times 1.67)$
12m以上	$(D/2) + 30.0$

#### (b) 小公園からの前面道路幅員に応じたバッファ範囲

幅員4m以上の道路に接する100㎡以上、1000㎡未満の公園等を指す。

道路幅員 (D)	バッファ半径 (単位:m) (公園外周からの距離)
4~6m	$10.0 + (D-4.0) \times 5.0$
6~12m	$20.0 + (D-6) \times 1.67$
12m以上	30.0

#### (c) 以下を満たす大規模な教育文化施設・集合住宅の土地面積

- ・教育文化施設と集合住宅の土地が町丁目の50%以上
  - ・教育文化施設が集合住宅いずれかの土地が5ha以上
- 当地区は対象ではない。

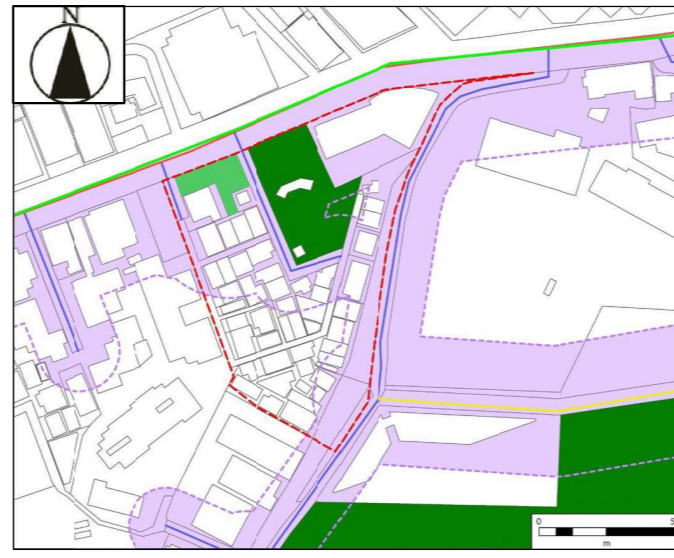
#### ※2 町丁目内の範囲対象の面積

避難対象者や救助対象者がいないと想定される土地利用分類として、1,000㎡以上の公園、鉄道・港湾、水面・河川、田畑や原野、森林などは対象面積に含まない。

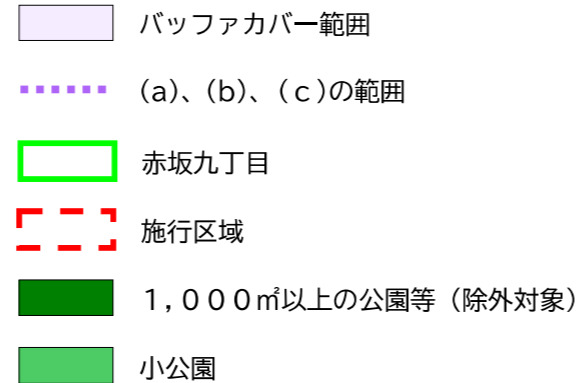
また、そのような土地利用分類にバッファカバー範囲が被る場合、その部分は除外する。

資料：「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第9回）」  
(令和4年9月、東京都都市整備局)

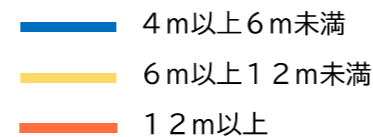
### 【従前】



「土地利用現況調査」、「東京都縮尺1/2,500地形図」及び「基盤地図情報」を基に作成



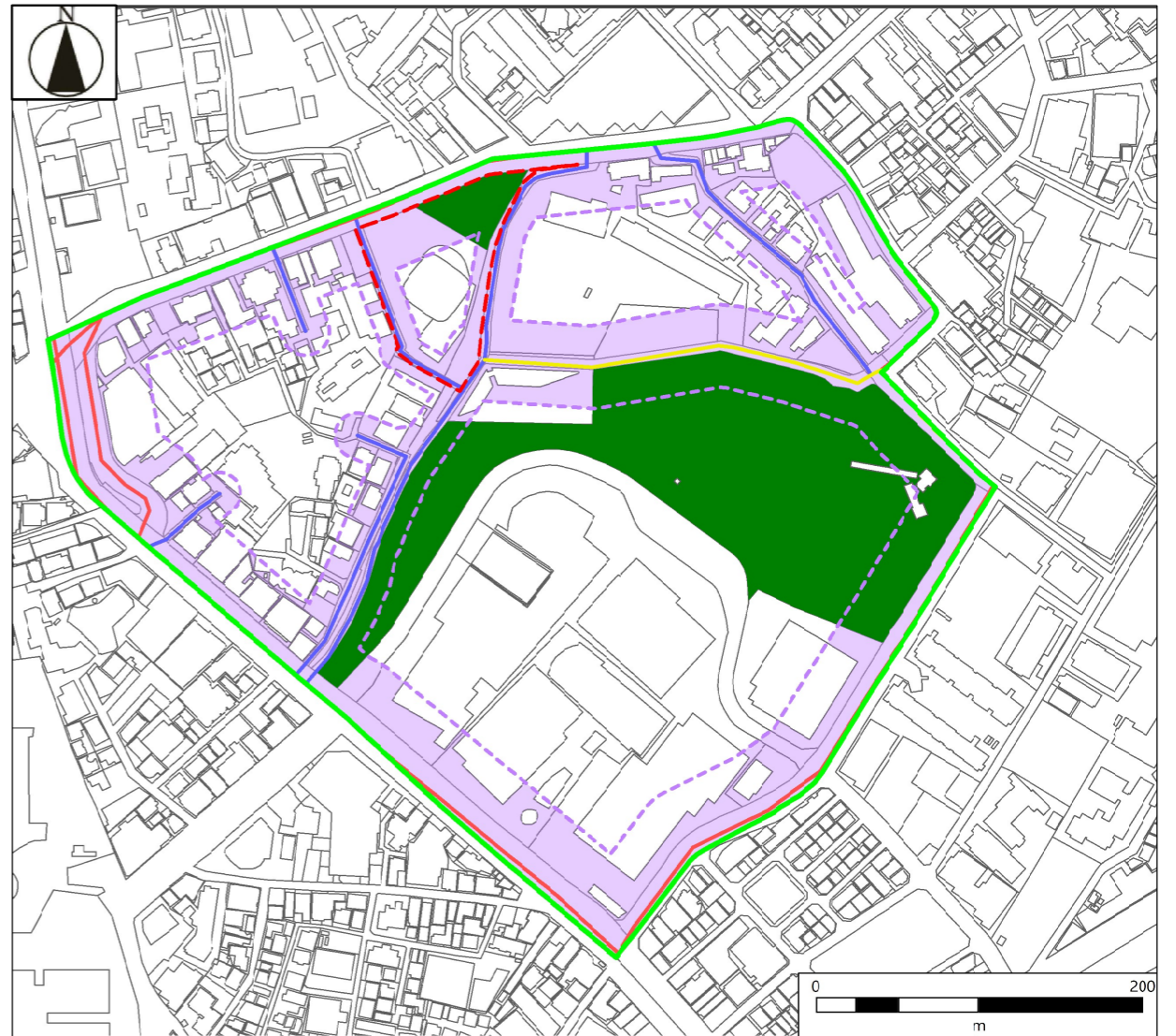
#### 幅員別道路 (中心)



※ここでいう公園等は、土地利用現況調査による分類であり、現況の土地利用と異なる場合があります。

※事後評価対象の再開発事業の効果を見るため、対象地区以外は従前（平成28年度）と同様としています。

### 【従後】



#### ■活動有効空間不足率の算定 (赤坂九丁目)

	町丁目内の バッファカバー範囲の面積	町丁目内の 範囲対象の面積	活動有効空間不足率
従前	約 52,800 ㎡	約 144,000 ㎡	約 63.3 %
従後	約 54,500 ㎡	約 143,600 ㎡	約 62.1 %
変化値	+ 約 1,700 ㎡	- 約 400 ㎡	- 約 1.3 %

## 2. 2) 都市防災

- 災害時における帰宅困難者等のための「一時滞在施設」を確保し、その使用と物資の提供について港区と協定を締結しています。
- 非常用電源の整備や免震構造の採用など、防災性能の高い施設整備がなされています。
- 発災時の地域集合場所や、災害の影響が長引いた際に使用できるかまどベンチ・マンホールトイレを整備しているなど、地域の防災機能の強化に資する対策がなされています。

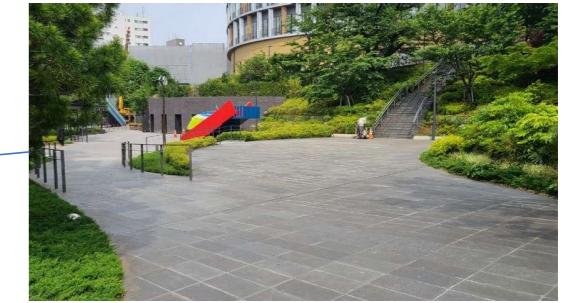
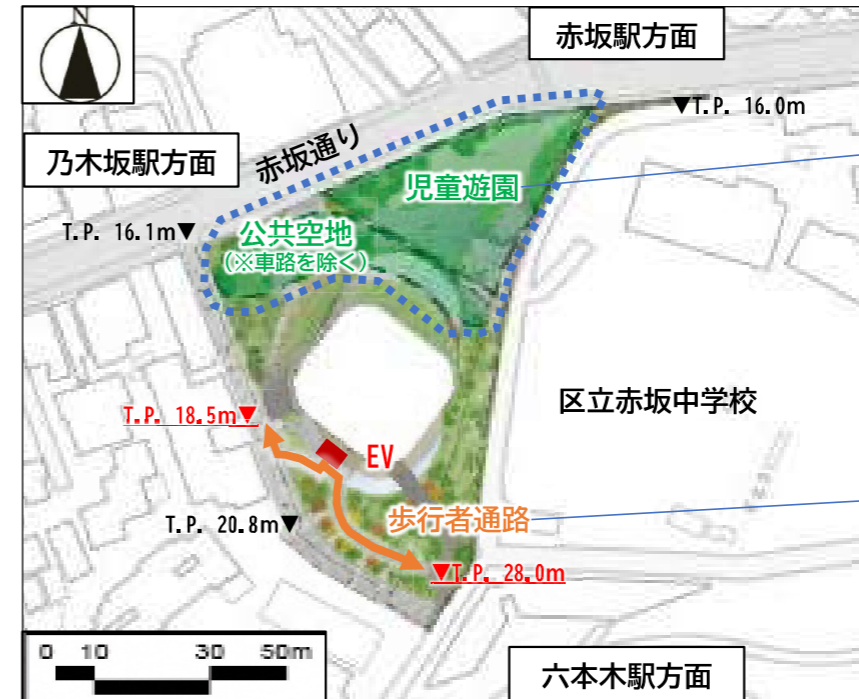
当地区における防災施設の整備状況について調査を行いました。(図表2.2-4)  
 当地区は、港区地域防災計画に掲げる帰宅困難者対策として、一時滞在施設(1階エントランスホール及びラウンジ)及び防災備蓄倉庫を整備し、港区と「災害時における帰宅困難者等への支援に関する協定書」を平成27年1月に締結し、災害に強い街づくりに寄与しています。また、一時滞在施設となっている1階エントランスホールの床は、浸水ハザードマップにて0.1~0.5m未満の浸水想定範囲内にある赤坂通りよりも高くなっており、浸水に考慮した設計となっています。  
 非常用電源の整備や免震構造の採用など、防災性能の高い施設整備を行っています。  
 災害時に地域の方々が安全に集まることのできる地域集合場所として指定されている児童遊園は、隣接する公共空地2号と一体となることで機能が補完されており、防災機能の強化が図られています。  
 また、隣接する区民避難所(区立赤坂中学校)への避難や救援救護の物資輸送のためのバリアフリー動線として、災害時にも使用可能なエレベーターを整備していることや、災害の影響が長引いた際に使用できるかまどベンチやマンホールトイレを整備しているなど、地域の防災機能の強化に資する取組がなされていることから、都市防災に資する施設として評価できます。

図表2.2-4 防災施設の整備状況

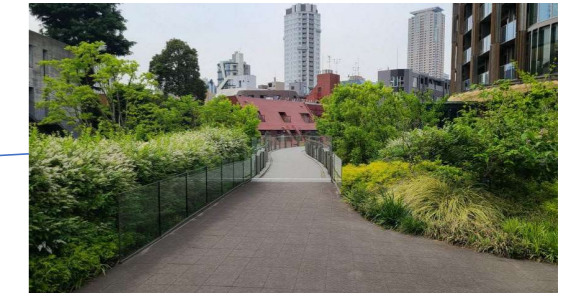
当地区の都市防災上の位置づけ	地区内残留地区
主な建物用途	住宅、公益施設
港区との協定の締結	<p>平成27年1月22日 「災害時における帰宅困難者等への支援に関する協定書」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○一時滞在施設の位置・規模 : 1階エントランスホール及びラウンジ・約200㎡</li> <li>○一時滞在施設への受入人数 : 100人</li> <li>○提供する備蓄物資等 : 水900ℓ(1,800本×500ml)(一人当たり9ℓ) 食料900食(一人当たり9食) ブランケット100枚(一人当たり1枚) 携帯トイレ1,500個(一人当たり15個)</li> </ul> <p>※一時滞在施設の使用に当たり必要な照明やトイレ等の設備・備品等を含む                  ※協力期間は原則3日間とする</p>
主なインフラの防災性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常用電源</li> <li>・耐震性能(免震構造)</li> </ul>
防災空地、避難経路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な空地の整備による街区形成</li> <li>・地域集合場所(児童遊園と一体となった公開空地)の整備</li> <li>・歩行者専用道路、歩行者通路等の整備</li> <li>・区民避難所(区立赤坂中学校)へのバリアフリー動線となるエレベーターの整備</li> </ul>
街区における生活の継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・就業者用 飲料水(ペットボトル9本500ml/一人当たり) 食料(アルファ米9袋100g/一人当たり) 非常用トイレ(10袋/一人当たり) その他、不織布マスク、ブランケット等</li> <li>・居住者用 共用部被害対策用 : ブルーシート、トラテープ、ビニールロープ等 救助救急安全管理 : 担架、防塵マスク、救助ロープ、ヘルメット等 災害対策本部運営 : カセットガス発電機、カセットコンロ、乾電池等 一時しのぎ生活用品 : 2ℓペットボトル、簡易便器、簡易便器用 TENT 等 自主避難生活 : ドライシャンプー、やかん、使用済簡易トイレ回収バッグ等</li> </ul>
防災意識を高める独自の取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災マニュアルの作成・配布</li> </ul>

図表2.2-5 防災施設等の内容

【配置図】

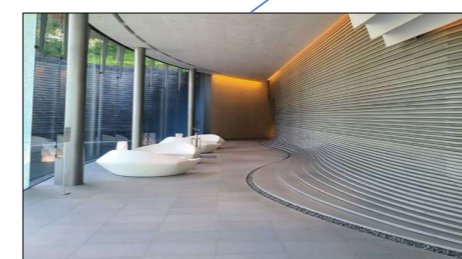
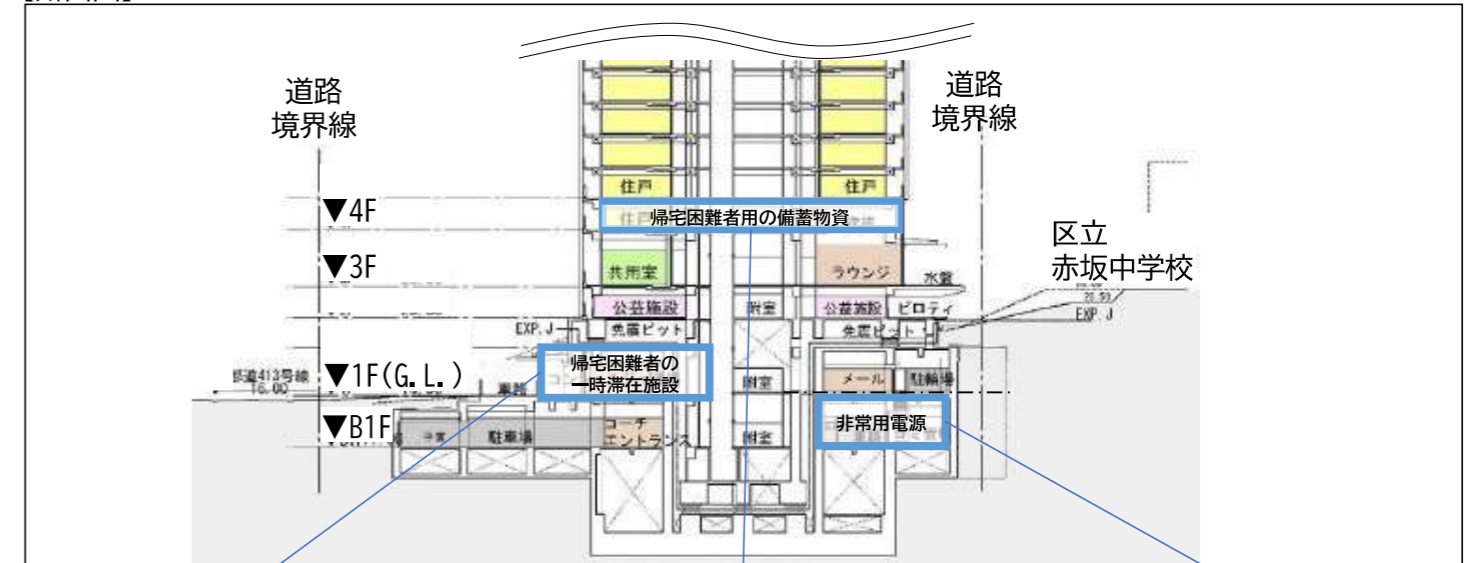


災害時の地域集合場所(児童遊園)



歩行者通路

【断面図】



帰宅困難者の一時滞在施設



帰宅困難者用の備蓄物資



非常用電源

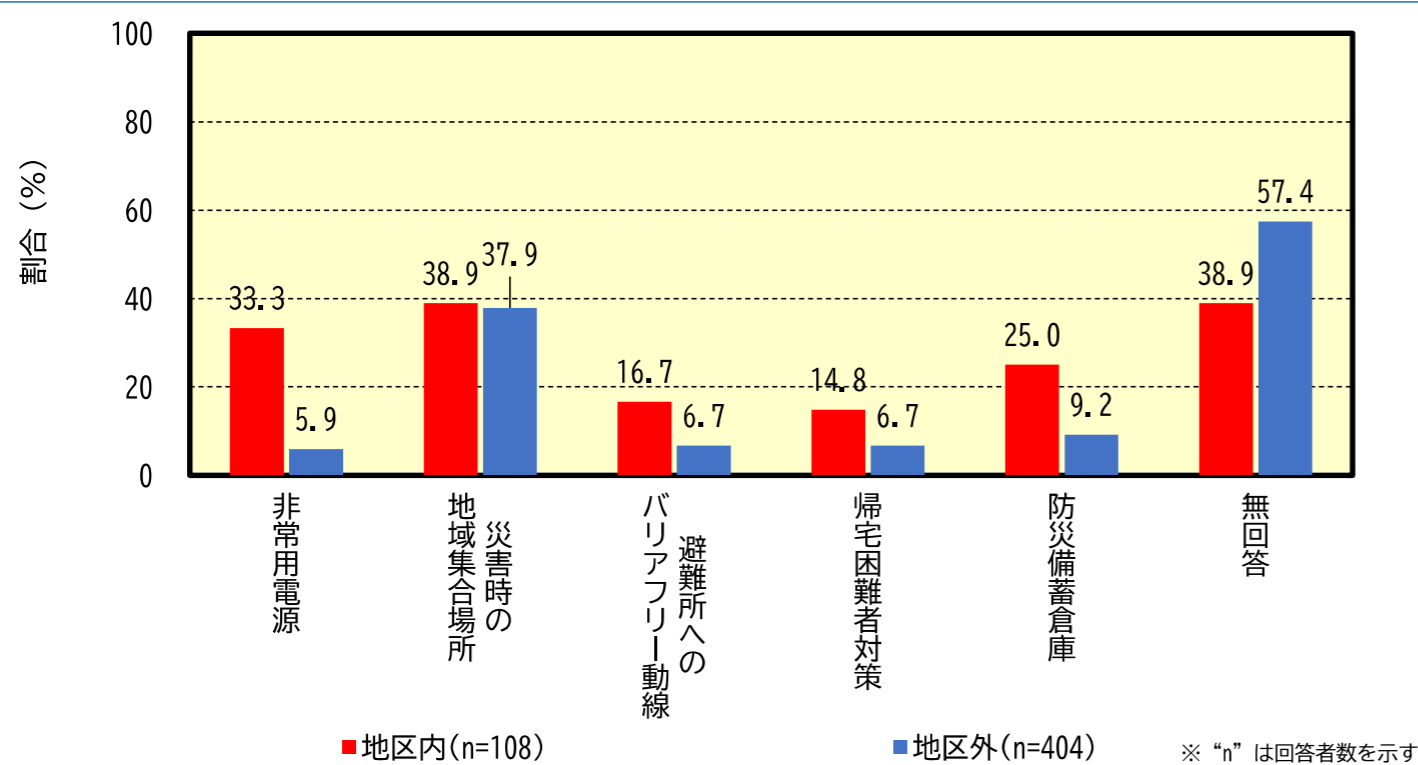
## 2. 2) 都市防災

- 地区内の8割、地区外の7割の方々が、当地区の防災の取組が帰宅困難者等による混乱を防ぐための対策として評価できると認識していることが分かりました。(図表2.2-7)
- 地区内の9割、地区外の7割の方々が、当地区の再開発事業が地域の防災力の向上につながったと認識していることが分かりました。(図表2.2-8)

当地区において、防災意識に関する調査を行いました。(図表2.2-6、図表2.2-7、図表2.2-8)  
 防災の取組の認知度について、地区内外の3割以上の方々は、災害時の地域集合場所を整備していることを認知していることが分かりました。一方、避難所へのバリアフリー動線の確保や帰宅困難者対策の認知度については、地区内外ともに2割以下にとどまっており、今後も再開発事業における防災力の向上のための取組を広く周知することが求められます。  
 地区内の8割、地区外の7割の方々は、当地区の防災の取組が帰宅困難者等による混乱を防ぐための対策として評価できると考えていることが分かりました。また、地域の防災性の向上についても、地区内の9割、地区外の7割の方々は当事業が防災性の向上につながるまちづくりであったと認識していることが確認できました。

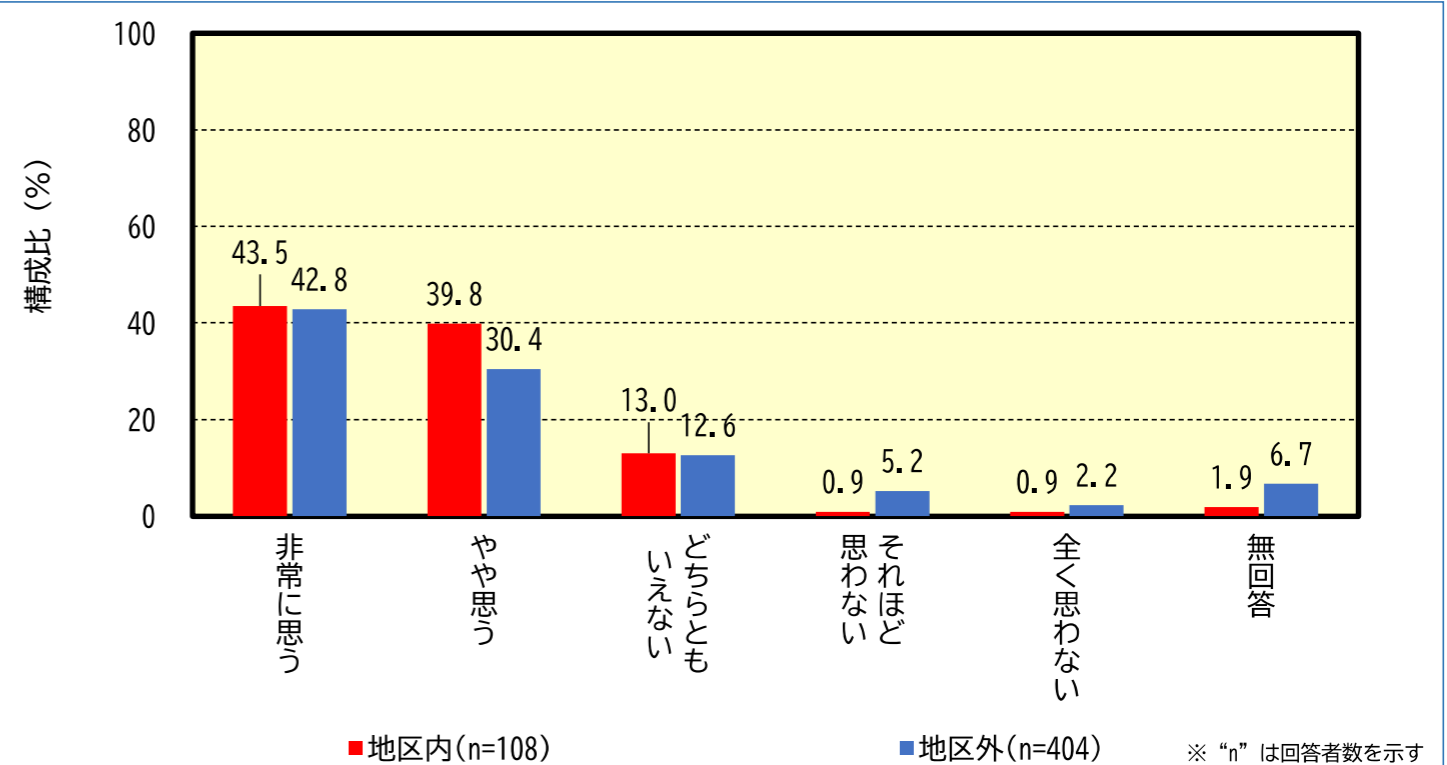
図表2.2-6 防災の取組

Q. 当地区での防災の取組について、ご存知のもの全てに「✓印」を付けてください。(複数回答可)



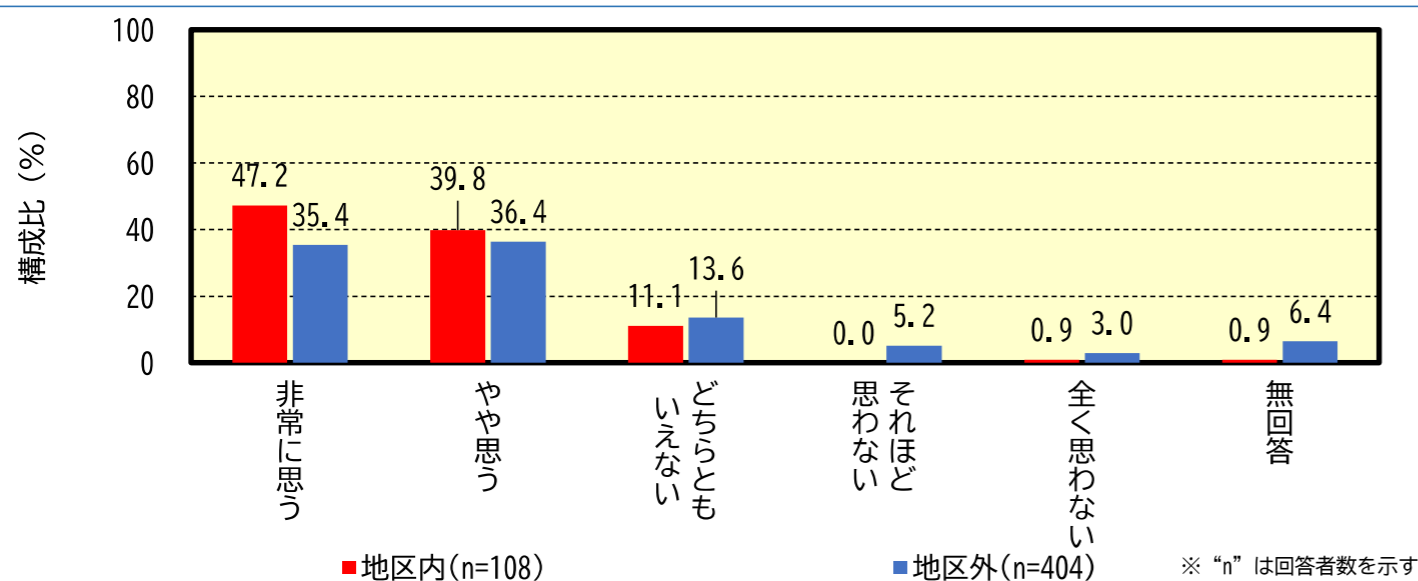
図表2.2-7 帰宅困難者に対する取組

Q. 災害時に帰宅困難者が一時避難・滞在できる場所を確保したことは、帰宅困難者等による混乱を防ぐための対策として効果的だと思いますか。



図表2.2-8 地域の防災力

Q. 当事業では、木造密集地域の不燃化や急傾斜であった斜面地の安全化等、都市防災に貢献する取組が行われています。当地区の再開発事業によって、地域の防災力が向上したと思いますか。



### 参考 児童遊園における防災の取組

児童遊園内は災害時の地域集合場所となっており、かまどベンチ・防災プランター・防火水槽・防災井戸などの設置や、防災プランターの花壇植替え・防災アイテムの交換などのイベントを通じて、防災に対する啓発活動を行っています。



## 2. 3) 居住性・快適性（事業継続性、住宅整備）

- 当地区では、管理組合のほかに住宅部会を設置しているとともに、民間会社に一括委託されています。
- 整備された住宅は、第4次港区住宅基本計画で促進している誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多くなっています。また、住宅の性能、高齢者等に配慮された良質な住宅となっています。

施設の管理運営は、管理組合から管理会社に対して一括で委託されており、外構を含めて建物全体の清掃、設備保守、警備、植栽管理等が行われていることが確認できました。

居住環境、就業環境の満足度についてのアンケート調査の結果、全体としては地区内外の方々の7割以上が満足しており、特に「交通利便性」「地域のブランド力」「街並みの魅力」等について高い評価を得ていることが分かりました。一方、生活利便性（店舗など）については、地区内外の方々の3割以上が不満だと感じていることが分かりました。

図表2.3-1 施設管理運営（ヒアリング調査）

管理運営主体	管理組合：パークコート赤坂檜町ザ タワー管理組合 部 会：パークコート赤坂檜町ザ タワー住宅部会					
	管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス株式会社					
管理対象範囲	管理方式：外部委託 委託範囲：全面委託					
管理会社等の管理内容	住宅（共用部分）における管理内容					
	管理事務	清 掃	設備保守	警 備	植栽管理	その他
	○	○	○	○	○	-
	住宅以外の施設（共用部分）における管理内容					
管理事務	清 掃	設備保守	警 備	植栽管理	その他	
○	○	○	○	○	-	

「第4次港区住宅基本計画（平成31年3月）」では、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅面積（誘導居住面積水準）を定めています。

当事業では、誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多く作られています。また、全住戸において「住宅の品質確保の促進等に関する法律」における住宅性能評価制度で、住宅の性能、高齢者等への配慮における等級3を取得しているなど、良好な住宅整備がなされています。

当事業では、従前権利者64名のうち60名が権利変換を受け、地区内の住居で生活継続しています。住宅の入居率も100%であり、施設稼働状況は良好であることから、定住性の高い良質な住宅が供給されていると認められます。

図表2.3-2 施設の整備水準

	住宅間取り別専有面積		
	1LDK	2LDK	3LDK
パークコート 赤坂檜町ザ タワー	約35㎡～約50㎡	約55㎡～約340㎡	約70㎡～約430㎡
	62戸	100戸	157戸
	計 319戸		

（参考）港区住宅基本計画【第4次】

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡
誘導居住面積水準	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡

注1) 面積は、住戸専用面積、壁芯とする。

注2) 2人以上の世帯の水準は以下のとおり。

○最低居住面積水準 ⇒ 10㎡×世帯人数+10㎡

○都市居住型誘導居住面積水準 ⇒ 20㎡×世帯人数+15㎡

※1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

【例】3歳の子どもがいる3人世帯の誘導居住面積→65㎡

※2 世帯人数（※1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

図表2.3-3 施設稼働状況（ヒアリング調査）

□住宅の稼働状況

主な用途	分譲住宅	公益施設
入居率	100%	100%

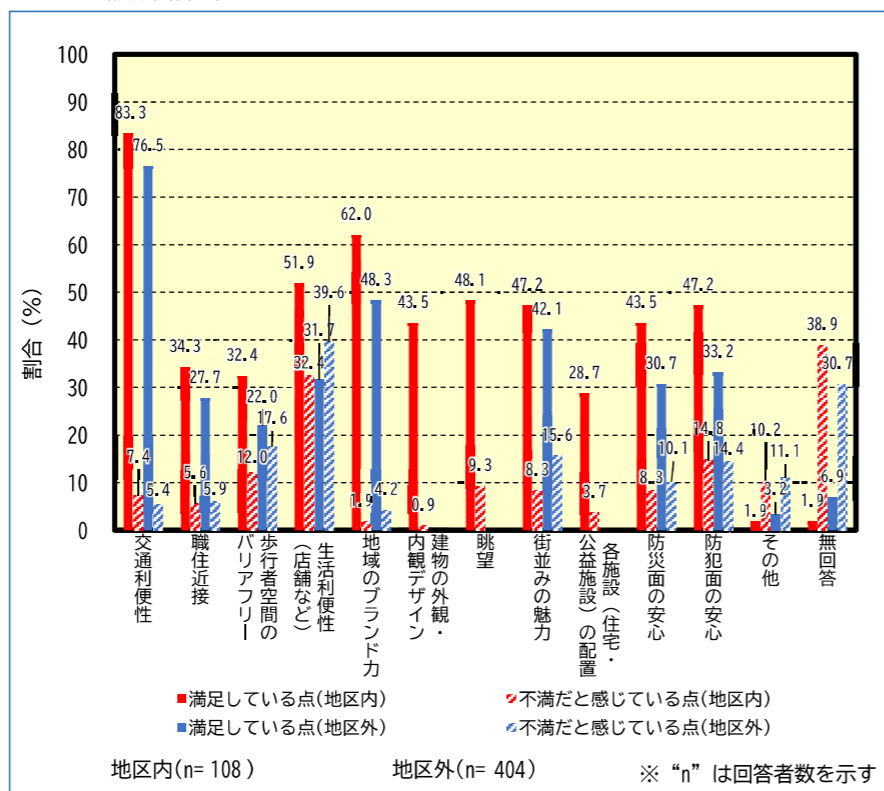
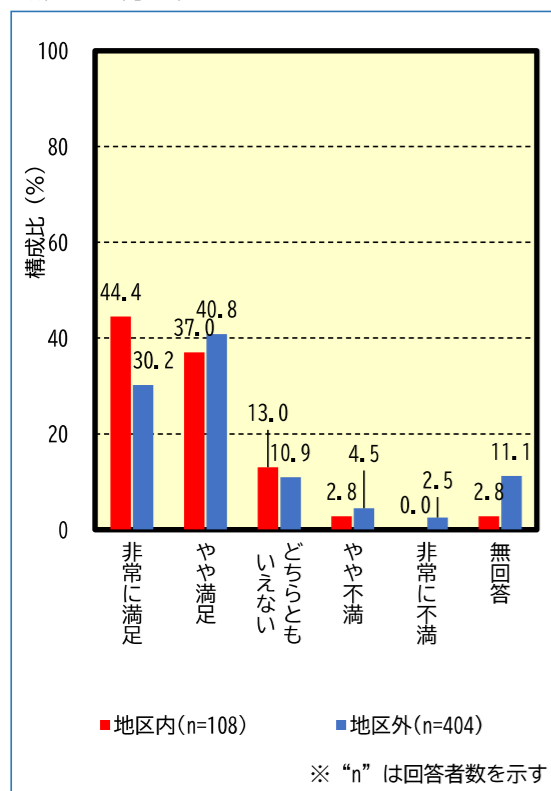
□駐車場、駐輪場の稼働状況

	駐車場（四輪車）	駐車場（自動二輪車）	駐輪場
稼働率	100% (103台/103台)	91.7% (11台/12台)	66.5% (210台/316台)

### 参考 居住環境、就業環境の満足度

Q. 居住環境又は就業環境の満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。

Q. 居住環境又は就業環境について、満足又は不満だと感じる項目に「✓印」を付けてください。（複数回答可）



## 2. 3) 居住性・快適性（公益施設整備（子育て支援施設））

- 本地区における「子供たちが健やかに安心して育つことが出来る環境づくり」という課題を踏まえ、公益施設として「子育て支援施設」が整備されています。
- アンケート調査の結果、子育て支援施設を利用している方は非常に少ないものの、利用経験がある方の再利用もあり、好意的な意見も見られました。また、子供がいるかどうかに関わらず、本地区に子育て支援施設を整備したことは高く評価されています。

子育て支援施設に関するアンケートの結果、現在利用されている方や過去に利用された経験のある方は非常に少なく、子供がいる世帯においても利用頻度については「ほとんど利用しない」との回答がほとんどでした。しかし、「現在利用している」「以前利用したことがある」と回答した方の中、地区内の5割、地区外の8割の方がその後も月1回以上の頻度で利用したことがあると回答しており、また、施設の利用状況・頻度に関わらず、子育て世代が生活しやすい環境を望む声がある等、本地区に子育て支援施設を整備したことに、地区内・地区外ともに7割以上の方が「評価する」「やや評価する」と回答しています。

図表2.3-4 子育て支援施設「あっぱい赤坂」「みなと保育サポート」

	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
赤坂区域	1,950	1,909	1,811	1,681	1,606
区全域	14,615	14,343	13,714	12,759	11,866

図表2.3-4 子育て支援施設「あっぱい赤坂」「みなと保育サポート」



「あっぱい赤坂」・「みなと保育サポート」は子育て支援施設で、以下のサービスが提供されています。

- あっぱい赤坂  
子育てひろば：在宅子育て親子の集いと交流の場が提供されており、おおむね3歳未満の児童遊園及び保護者が対象になっています。  
乳幼児一時預かり：理由を問わず就学前の乳幼児を一時的に預かっています。
- みなと保育サポート：パートタイム勤務や短時間労働者向けに、就学前の乳幼児の保育が行われています。

### 参考 アンケート自由意見

#### <地区内>

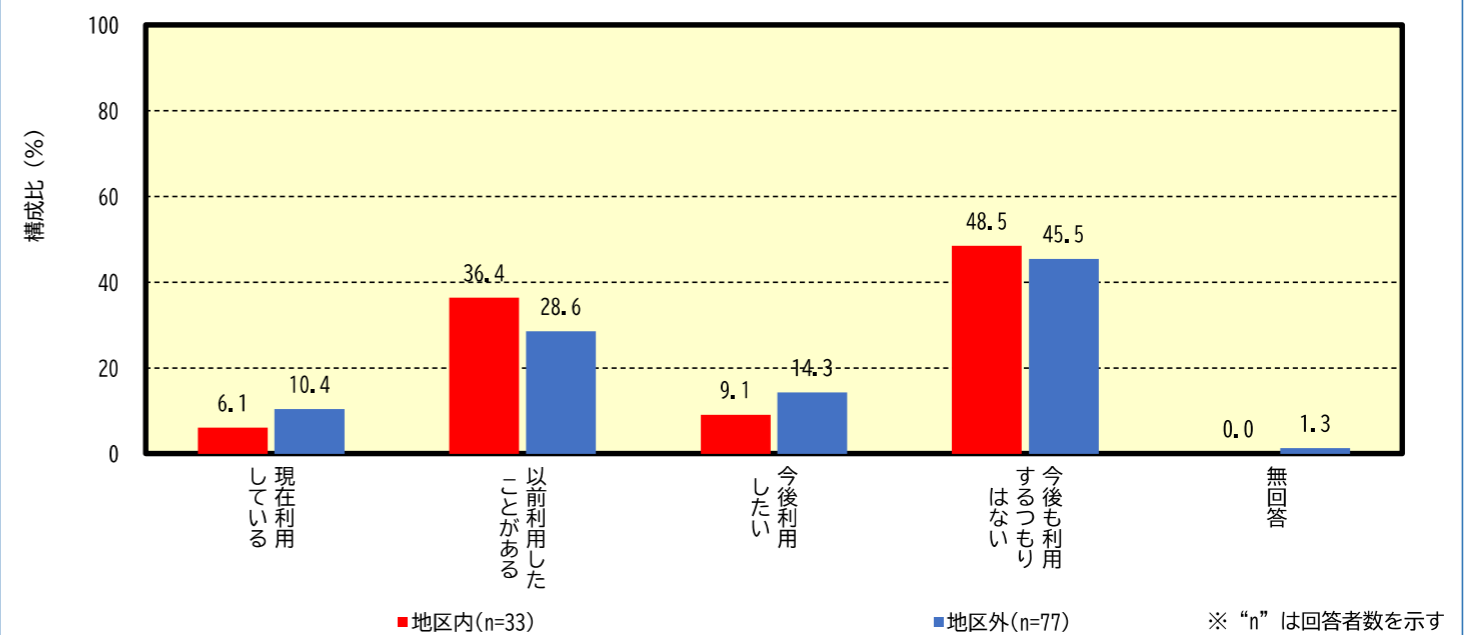
- ・ 子育て支援施設を作ってくれて嬉しい。利用したことはないが、赤坂を子供が過ごしやすい街にしたい。
- ・ 子育て支援施設は先月、4回利用し、非常に助かった。難しいと思うが、夜間も利用できると非常に助かる。
- ・ 小学生も預けることができる施設を作るべきだと思う。
- ・ マンションに全て収めるのではなく、公共空地や児童遊園なども利用して、児童や高齢者を多く受け入れ可能な規模の方が良かったのではないかな。

#### <地区外>

- ・ 清潔感があり、良い。
- ・ 他区より圧倒的に予約がとりやすく、先生も優しい。
- ・ 子供がいないため利用は予定していないが、支援施設をつくったことは評価する。
- ・ 乳幼期は公園でも遊ぶことができないので、居場所として大変心が休まる。幼児期の今も、一時預かりを利用して、近くに親族のいない身として大変助かっている。
- ・ 一度利用したが、年齢や付添いなどの細則に縛られ窮屈に感じた。
- ・ 施設があること自体を知らなかった。近隣住民も利用できるのであれば、もっと周知してほしい。
- ・ 利用状況や存在、使用料金なども周知してほしい。

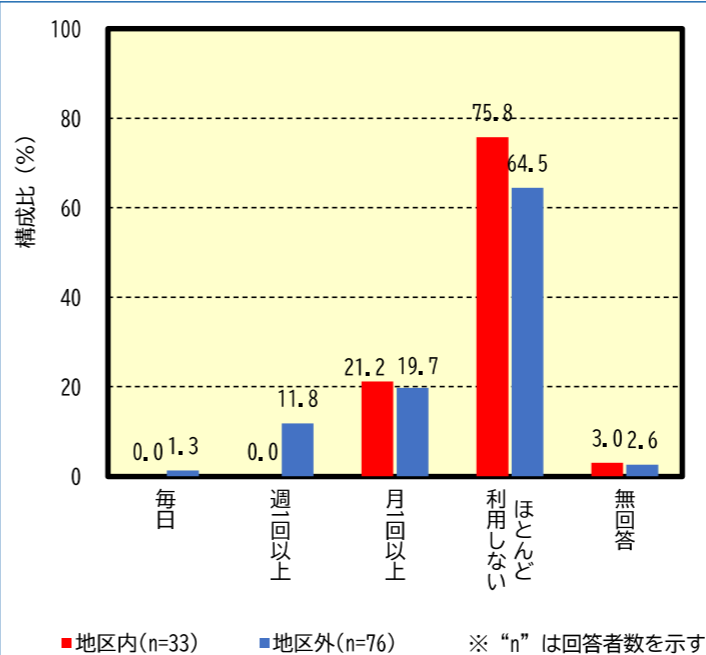
図表2.3-5 子育て支援施設の利用状況

Q. 子育て支援施設の利用状況についてお伺いします。該当する箇所には「✓印」を付けてください。  
(※子育て状況に関する質問に対し、「就学前の乳幼児がいる」「小学生以上の子供がいる」と回答した方を対象として集計)



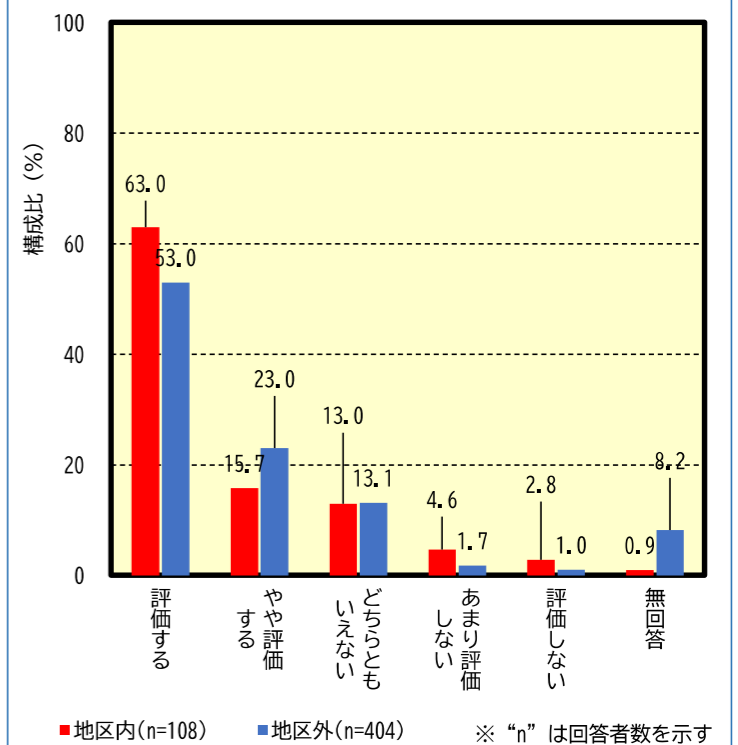
図表2.3-6 子育て支援施設の利用頻度

Q. 子育て支援施設の利用状況に関する質問で「現在利用している」「以前利用したことがある」と回答した方にお聞きします。子育て支援施設をどれくらいの頻度で利用していますか(いましたか)。  
(※「今後利用したい」「今後も利用するつもりはない」と回答した方は「ほとんど利用しない」として集計)



図表2.3-7 子育て支援施設への評価

Q. 本地区に子育て支援施設をつくったことを評価しますか。



## 2. 3) 居住性・快適性（公益施設整備（高齢者福祉施設））

- 当地区における「高齢者生活を支える環境づくり」という課題を踏まえ、公益施設として「高齢者福祉施設」が整備されています。
- アンケート調査の結果、高齢者福祉施設を利用している方は少なく、施設に関する情報の周知を求める意見も見られたものの、今後の利用を検討されている方も一定数おり、当地区に高齢者福祉施設を整備したことは高く評価されていることが分かりました。

高齢者福祉施設に関するアンケートの結果、現在利用されている方や過去に利用された経験のある方は非常に少なくなっています。しかし、地区内の約2割、地区外の約4割が「今後利用したい」と回答しており、当地区に高齢者福祉施設を整備したことに、地区内・地区外ともに7割以上の方が「評価する」「やや評価する」と回答しています。

□赤坂区域の人口と高齢者人口（65歳以上）の推移と推計

※港区人口推計結果より。

	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
高齢者人口	7,694	7,704	7,689	7,664	7,574
総人口	37,262	37,778	37,652	37,486	37,339
高齢化率	20.6%	20.4%	20.4%	20.4%	20.3%

図表2.3-8 高齢者福祉施設「優っくり小規模多機能介護乃木坂」



「優っくり小規模多機能介護乃木坂」は、在宅生活を支える高齢者福祉施設で、要支援1～2、要介護1～5の介護認定を受けている方の利用が想定されています。以下のサービスが提供されています。

- デイサービスを中心とした「宿泊」や「訪問」を組み合わせた福祉サービス

### 参考 アンケート自由意見

#### <地区内>

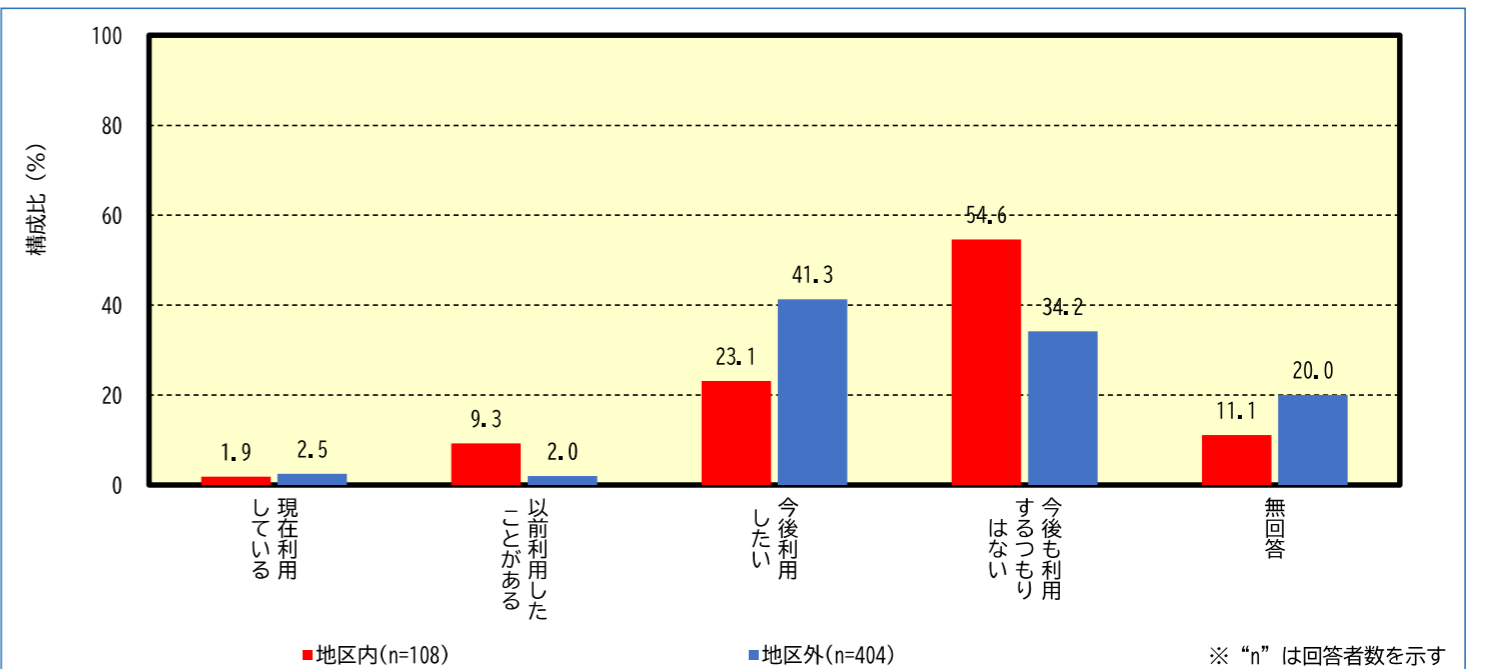
- ・ 同居していない高齢の父母を預かった時に、一時的に利用させてもらえたら良いと思う。
- ・ 入口が工夫されていて使いやすかった。
- ・ 何かあった時に困るだろうと思っていましたが、近所にこのような施設があることは心強い。
- ・ 同時に障害者施設はどうして組み込まれていないのか。

#### <地区外>

- ・ 以前両親がお世話になり、大変助かった。自宅から近いのが何より。
- ・ 自分自身高齢者で、出来るだけ施設を利用しないで済むようにしたいと思っているが、いつ利用せざるを得なくなるか分からないので、門戸が広いのは良いと思う。
- ・ 少子化というよりも高齢化が問題だと思うので、その点では高齢者施設の拡充は良いと思う。
- ・ 地区内の住民しか利用しないと思う。外部からわざわざ利用したいとは思わない。
- ・ 母がほんの1～2ヶ月お世話になっており、内部は良かったが面会などで私がゆく場合、赤坂通りからアクセスしにくい。駐車場も利用しにくいし、暖かみは全くといっていい程ない。看板もないからある事自体知らない人が多いかと思う。
- ・ ここに高齢者施設がある事を近所なのに知らない。必要な人に情報が届かないのは“ない”のと同じ。
- ・ 法令上の制約を満たして作られた感が満載で、温かみのない嫌なイメージが先行する。

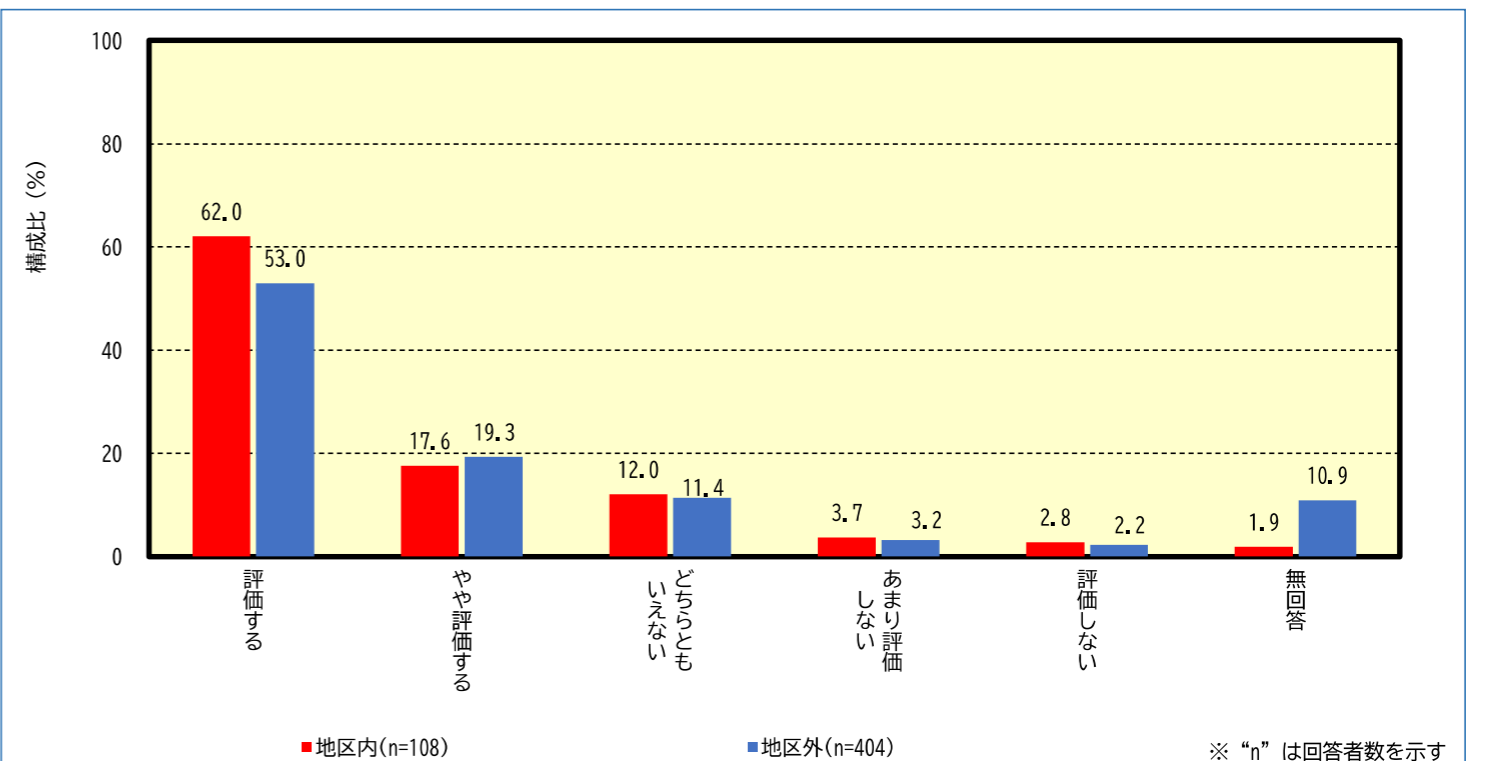
図表2.3-9 高齢者福祉施設の利用状況

Q. 自分または家族の高齢者福祉施設の利用状況についてお伺いします。該当する箇所に「✓印」を付けてください。



図表2.3-10 高齢者福祉施設への評価

Q. 当地区に高齢者福祉施設をつくったことを評価しますか。

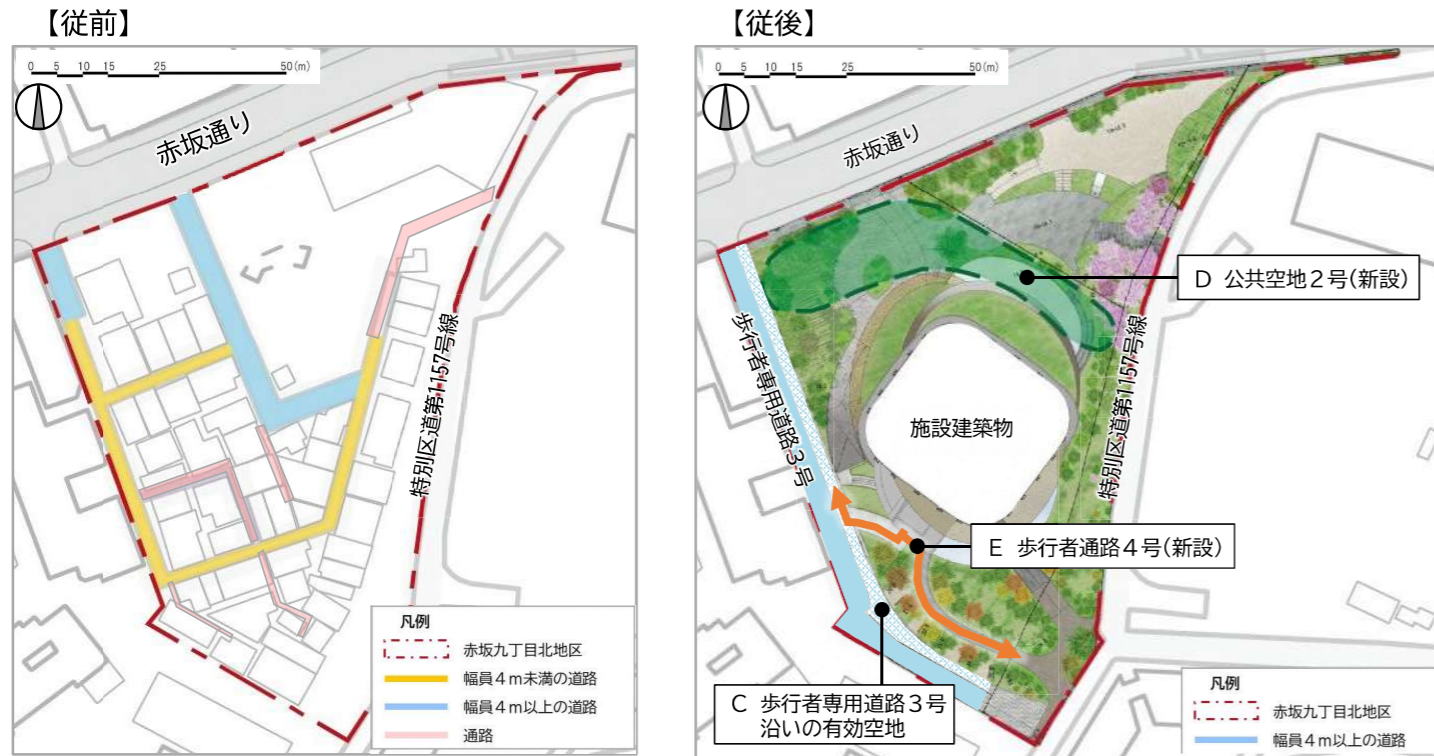


## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地※整備）

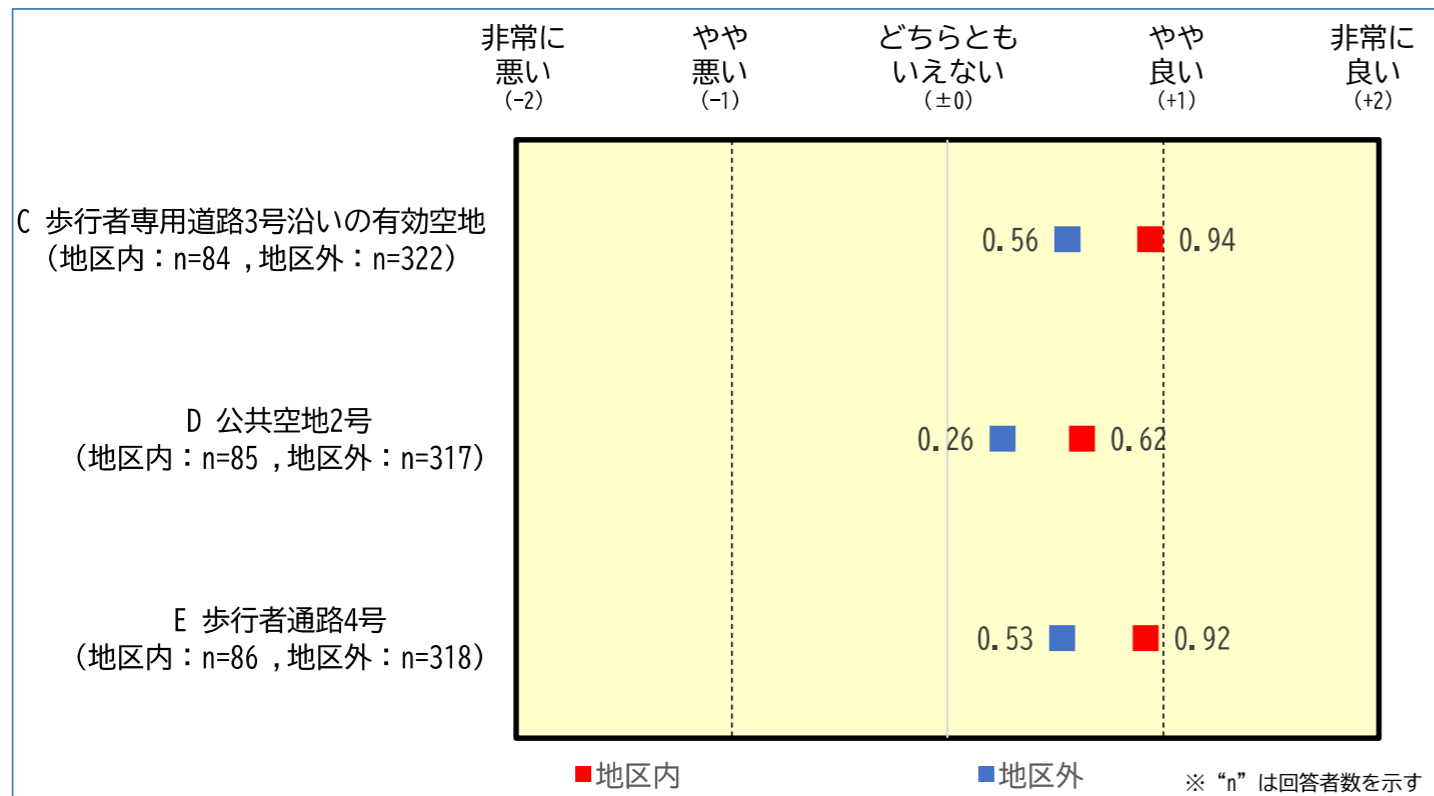
※公開空地：敷地内に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できるもの

- ゆとりや見通し、豊かな緑が確保された歩行者空間・オープンスペースを整備することで安全性・快適性・回遊性を確保しています。
- 歩行者専用道路3号及びバリアフリー動線としても機能する歩行者通路4号を整備することで、従前の課題であった東京ミッドタウン方面との高低差の解消に寄与しています。
- 有効空地に多くの緑を設けることで、土地利用に関する基本方針である「地域の緑のネットワーク形成」に寄与しています。
- 整備満足度について、公共空地2号及び歩行者通路4号の数値は地区外に比べて地区内が高くなっています。

図表2.3-11 公開空地の整備状況について



図表2.3-12 公開空地の整備満足度

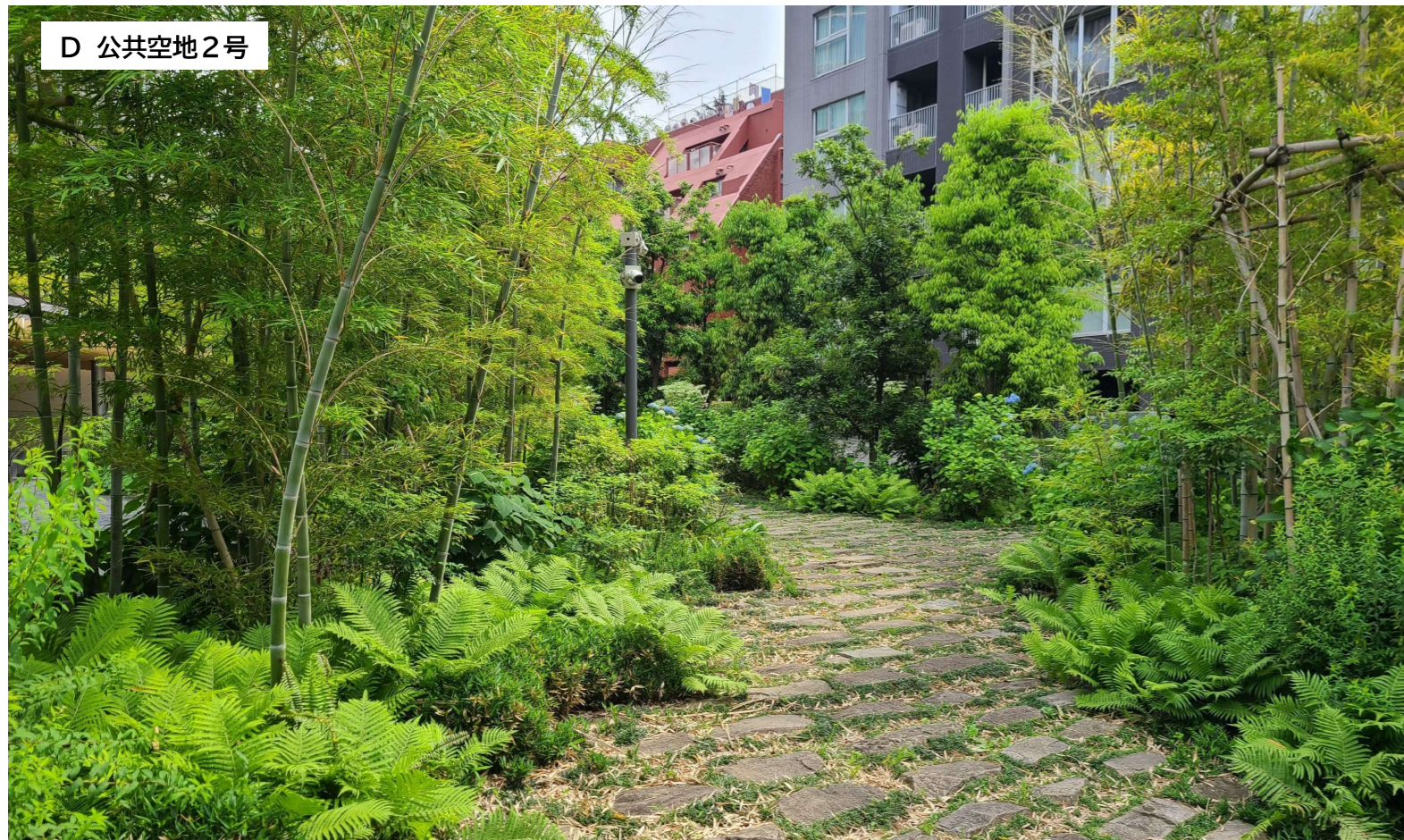


※「C 歩行者専用道路3号沿いの有効空地」の詳細につきましては、歩行者専用道路3号と一体的に整備されたものとして、都市基盤整備のページ (P10) の内容に含めさせていただきます。



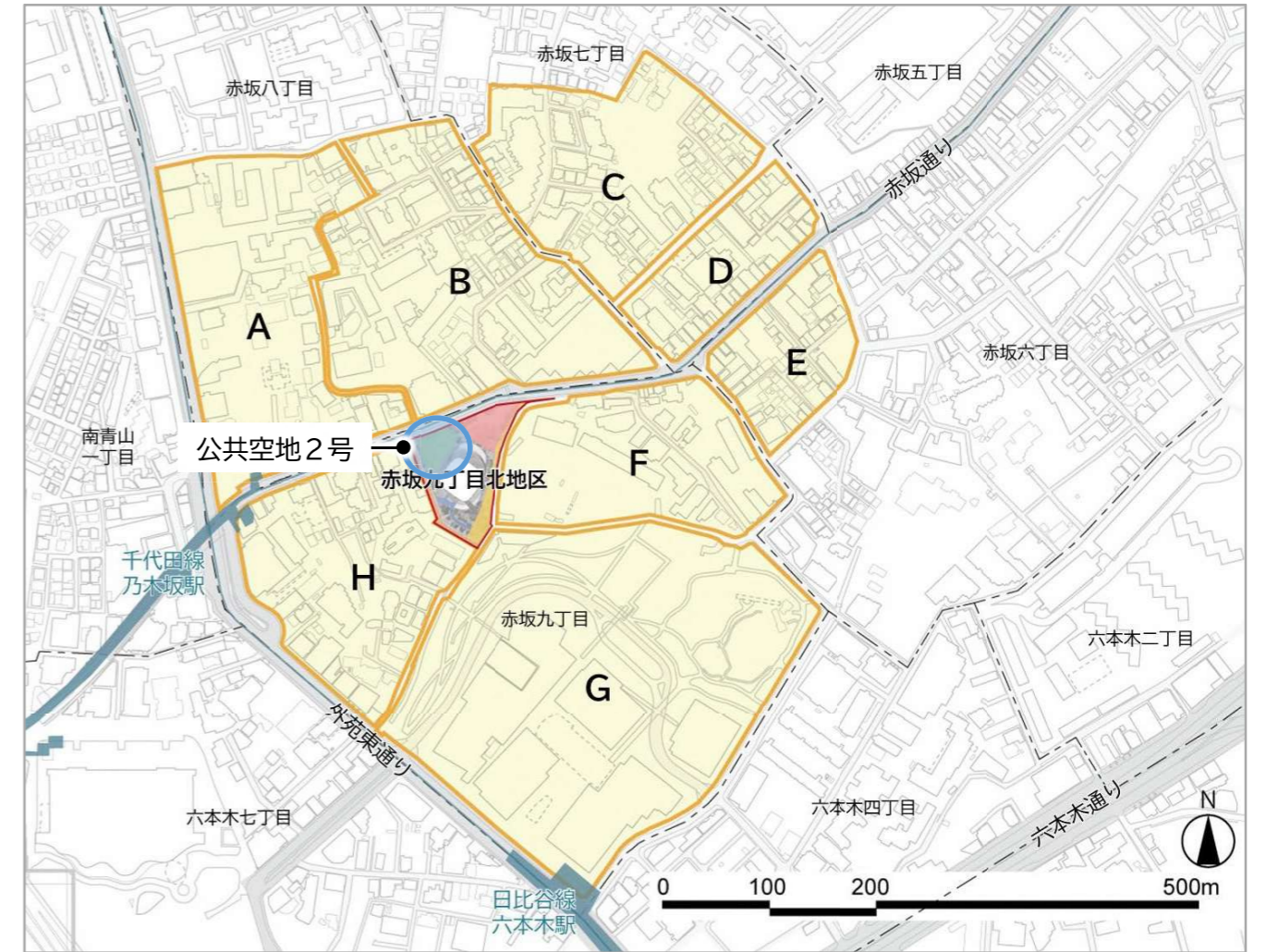
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-13 公共空地2号の利用頻度と整備満足度

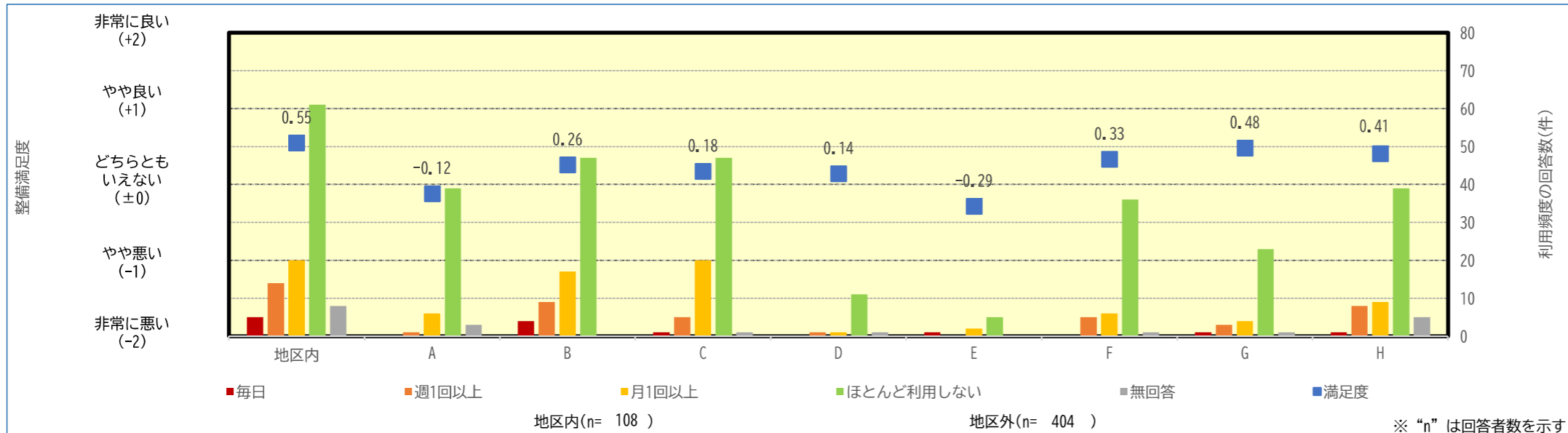


D 公共空地2号

・都市計画に定められた、約1,000㎡の新設の空地です。



Q. 当事業で整備した「公共空地2号」の利用頻度と満足度について、該当する箇所「✓印」を付けてください。



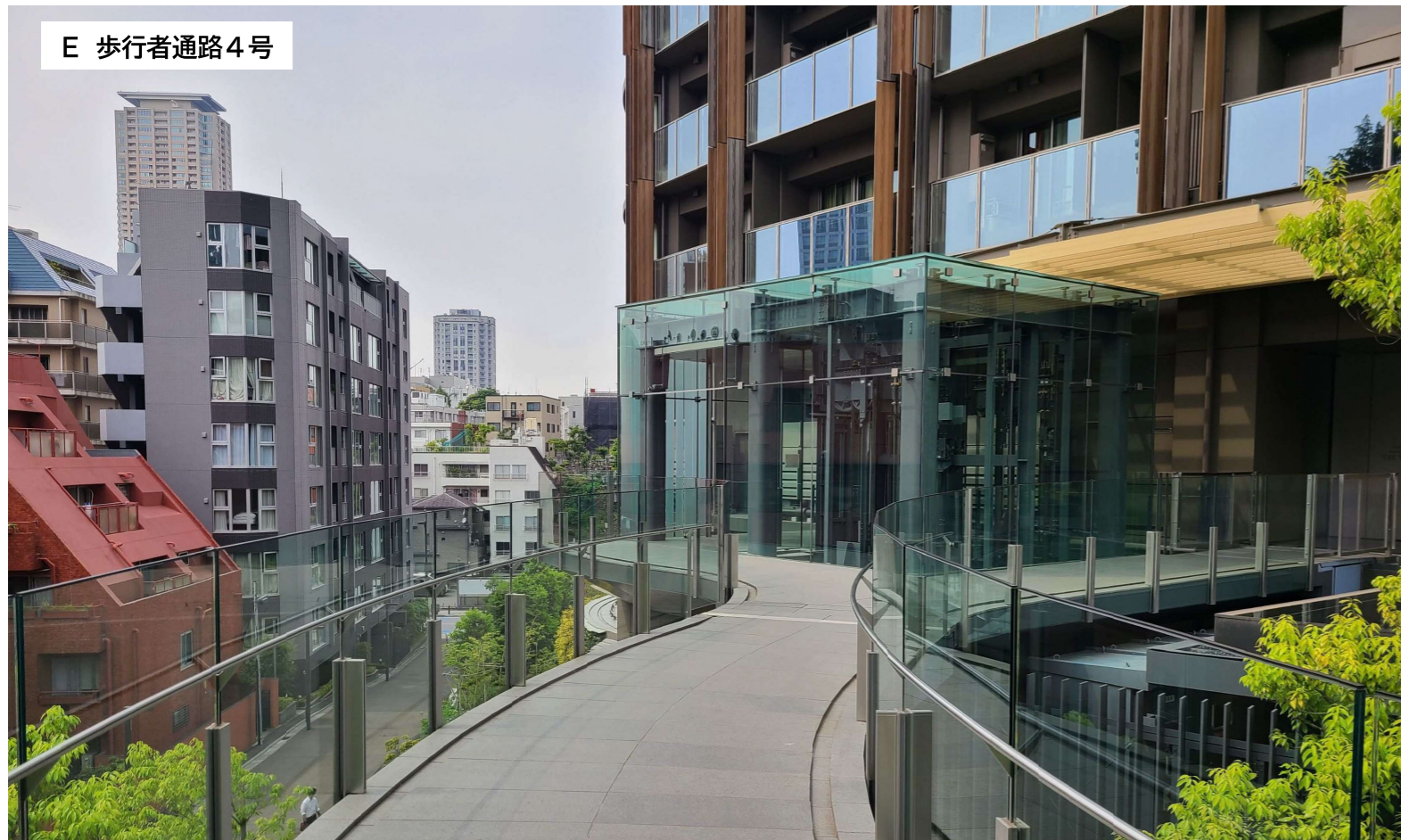
・利用頻度について、地区内を含めどのエリアにおいても「ほとんど利用しない」の回答が半分ほどを占めており、公共空地2号はあまり利用されていないことが確認できました。  
 ・整備満足度について、全体的にやや低い数値となっており、A,Eでは0を下回る数値となっています。

参考 アンケート自由意見

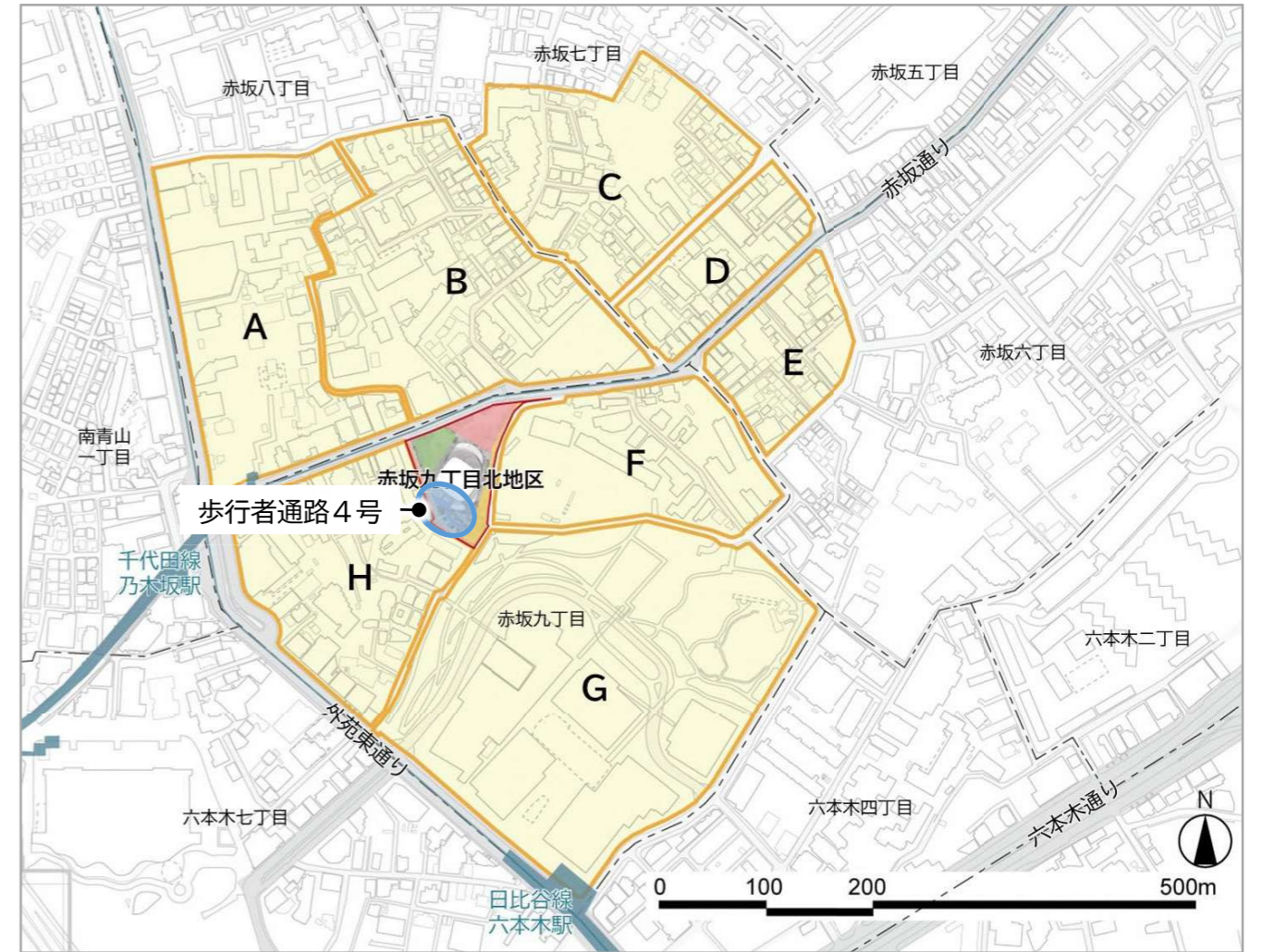
- <地区内>
- ・公共空地は歩きづらい。石と石との空間が広い。
  - ・私有地のような気がして利用しづらい。
- <地区外>
- ・アジサイが毎年楽しみ。きれいで和む。
  - ・大変きれいで緑の感じも落ちついていて良い。
  - ・緑が多すぎると死角ができて危ない。
  - ・私有地の印象が強い。
  - ・閉鎖的でマンションの敷地の様に見える。
  - ・車椅子では通れない。

## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-14 歩行者通路4号の利用頻度と整備満足度

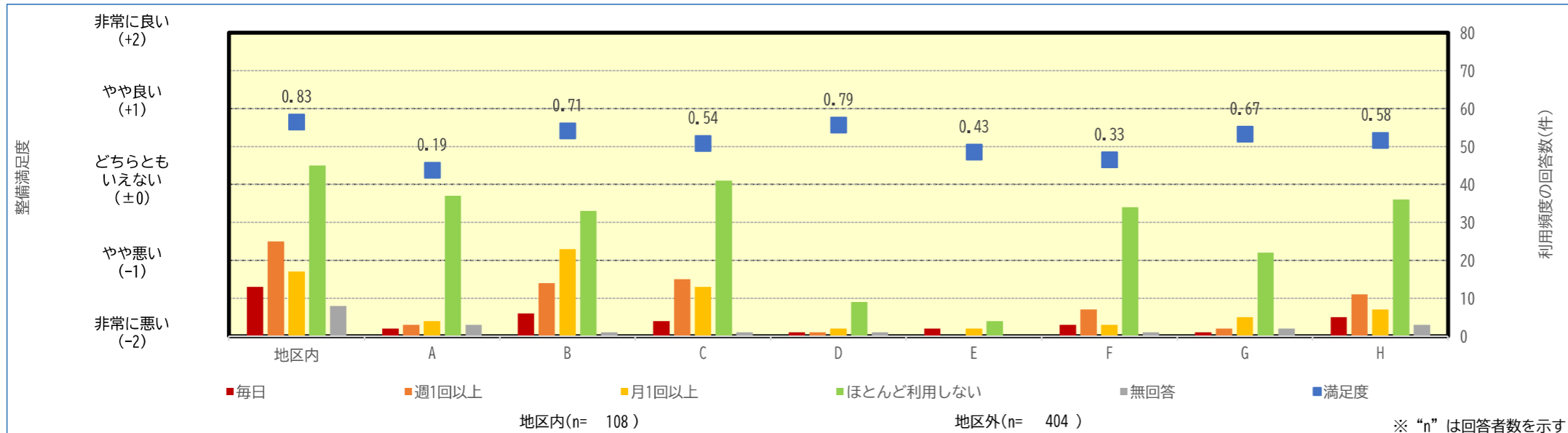


E 歩行者通路4号



- 都市計画に定められた、幅員2m、延長約60～65mの新設の通路です

Q. 当事業で整備した「歩行者通路4号」の利用頻度と満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。



- 利用頻度について、地区内及びB, Eエリアの半分ほどの方々が「毎日」「週1回以上」「月1回以上」と回答しています。
- 整備満足度について、全体を通してやや高い数値となっており、利用頻度の高い地区内は特に高くなっています。

参考 アンケート自由意見

- <地区内>
- 歩行者通路に住人以外の人も使えるエレベーターを設置したことは良いと思う。
- <地区外>
- エレベーターはほぼ毎日利用していて、坂道なので助かっている。
  - エレベーターが出来たことにより、車椅子を使用してミッドタウンや六本木方面に行きやすくなった。
  - 住人専用だと思い、使ったことがない。
  - 住人以外は入れない雰囲気がある。
  - エレベーターがあることに気が付かない。

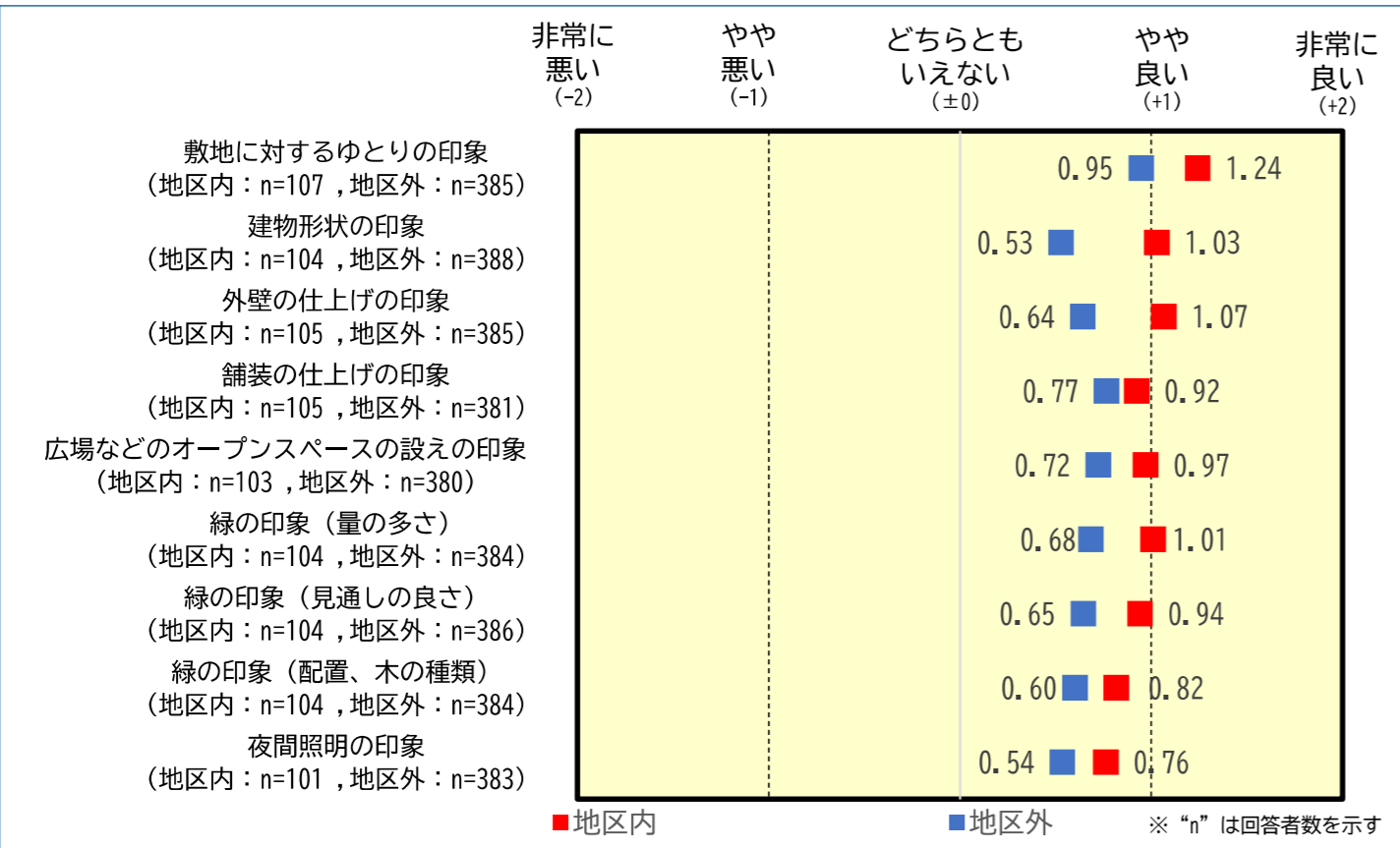
## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（近景）との調和））

○ 近景景観については、全体の傾向としてはおおむね好意的な印象が得られています。

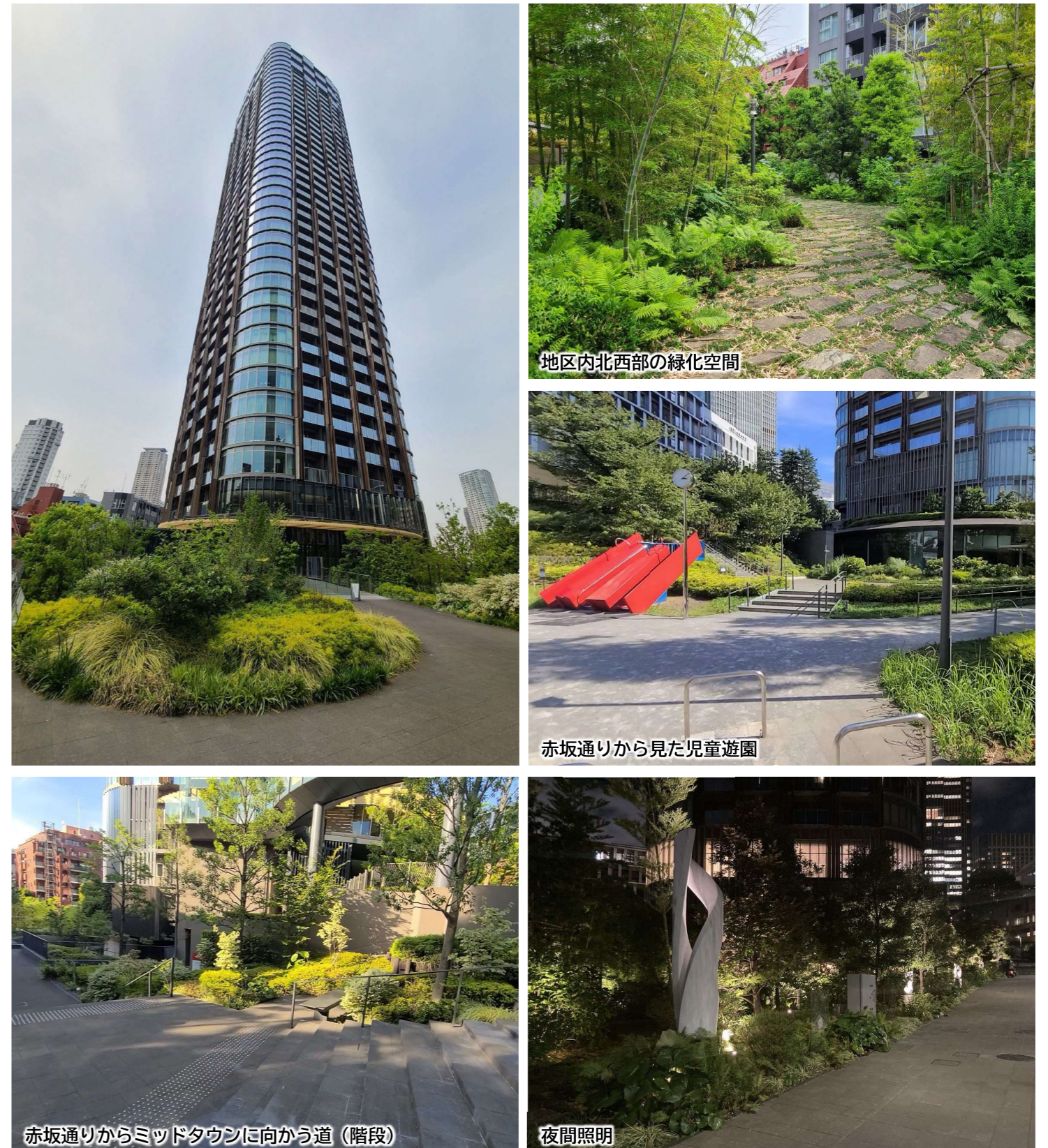
「敷地に対するゆとり」については、地区内・地区外ともおおむね好評であるのに対し、「建物形状の印象」「外壁の仕上げの印象」は地区内に比べ、地区外の評価が低くなっています。また、緑化空間の手入れや夜間照明の明るさに対する意見もあり、「緑の印象（配置・木の種類）」や「夜間照明の印象」については地区内・地区外ともに評価が低くなっています。

図表2.4-1 近景景観における住民認識評価結果（SD法）

Q. 下記の項目について、街並み景観の印象として最も自分のイメージに合う箇所に「✓印」を付けてください。



図表2.4-2 当地区における主な都市景観（近景）



### 参考 アンケート自由意見（近景）

#### <地区内>

- デザインが良く、整備されており緑も多いため、資産価値が上がることや赤坂のイメージアップにつながっていると思う。
- 緑が多くなったのはとても好ましい。
- 地区内北西部の緑地空間は、梅雨の季節はアジサイも綺麗でよい。
- 遊具の色やデザインがマッチしていない。
- 緑がうっそうとするだけで、センスを感じられない。

#### <地区外>

- いつも歩いていて気持ちがいい。
- 緑地が多いのは良いし、外観の色調が周りに馴染む落ち着いた色調なのは好感が持てる。
- 高層タワーではなく、もう少し低い建物の方が街並みとして良かったと思う。
- 緑が多く、治安も良いので住みやすい。
- 緑化空間の手入れがあまりなっていない印象。
- 児童遊園はあまりに無機的で子供が遊ぶ環境ではない。
- 周りに植えられている植栽の並び方や種類が多すぎて（多すぎて）雑草のように見えて、なんとなくきれいに見えない。見通しがいいような植栽の並び方になるようにしたら良いと思う。
- ザ タワーを中心に夜間の照明をもう少し明るくして欲しい。

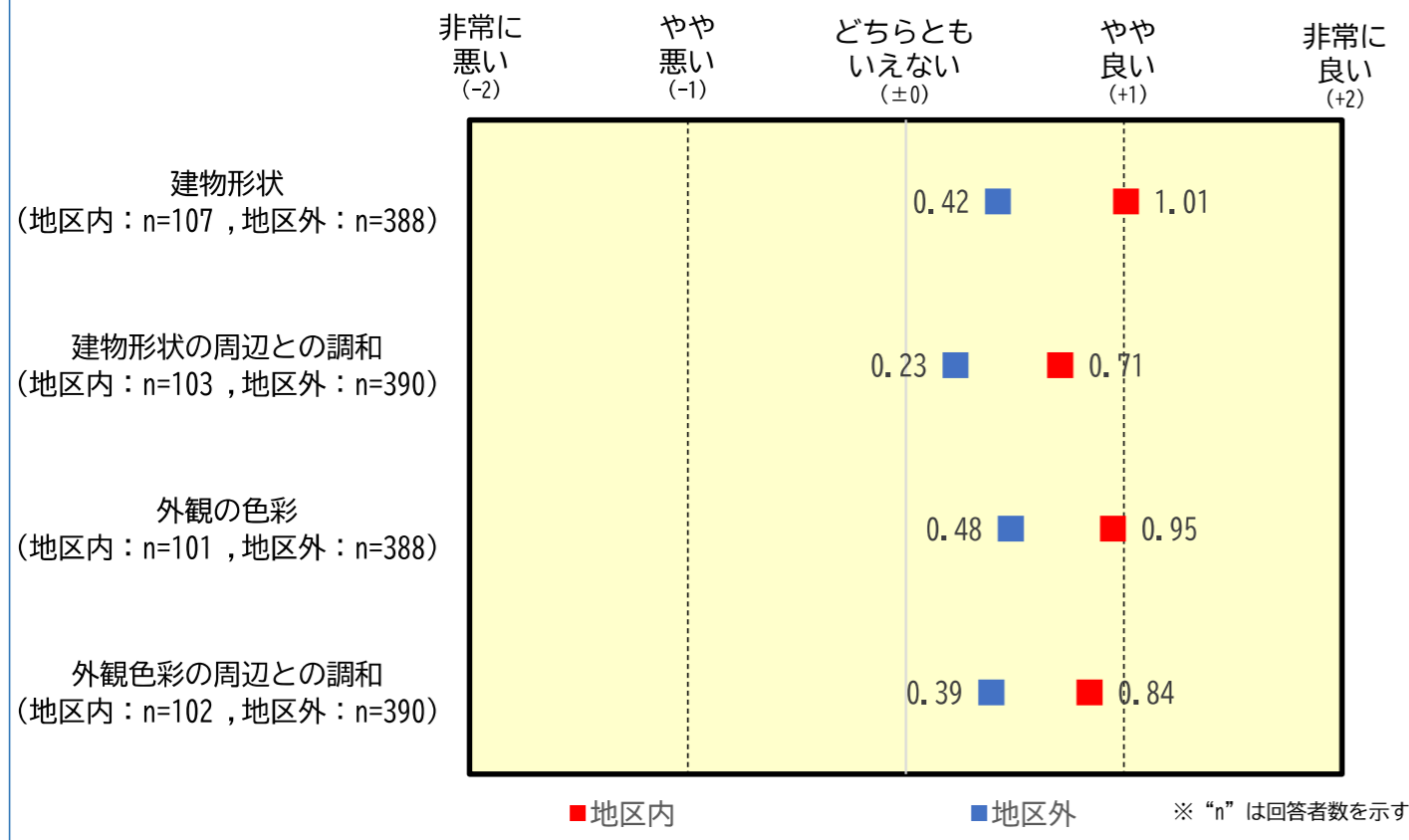
## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（遠景・中景）との調和・地域のシンボル性））

○ 遠景・中景景観については、全体的に評価がやや低くなっています。

遠景・中景景観の評価は、地区内の方々からの評価に比べ地区外の方々からの評価が低い傾向にあり、周辺との調和について一部否定的な意見もある等、地区内・地区外ともに「建物形状の周辺との調和」「外観色彩の周辺との調和」についての評価が低くなっています。

図表2.4-3 遠景・中景景観における住民認識評価結果（SD法）

Q. 下記の項目について、地域のシンボルとして最も自分のイメージに合う箇所に「✓印」を付けてください。



図表2.4-4 当地区の主な遠景・中景景観



### 参考 アンケート自由意見（遠景・中景）

#### <地区内>

- 丸みをおびた形で周りとの調和がとれて良いと思う。
- 周囲に合わせるよりはその建物が目立つような感じで作られていることで景観が良いとはあまり思えない。低階層のアパートメントに合わせる方が周囲にも合うと思う。
- 地域のシンボル性としてはミッドタウンや乃木公園、檜町公園でよい。

#### <地区外>

- 背が高いので街のシンボルとしてもよいです。赤坂中学校との景観も調和して感じます。
- シンボルという印象はなかったが、周辺環境等圧迫感なく良いと思った。
- 一目で遠くからでもパークコートだと分かるのがいい。
- 建物が存在を強調しすぎている。
- 「シンボル性」という点に関して言えば、隣地がミッドタウンであり、その公共的観点も含めた「シンボル性」を損なわせる効果としか言えない気がする。
- パークコートとミッドタウンはその周辺の建物や道路状況、雰囲気が違うため、ミッドタウンとの調和に配慮した一体的な景観とは思えない。
- ミッドタウンは別にして見ると、乃木神社や檜町公園等、落ち着いた住宅地に異物感が強い。

## 2. 4) 調和性・活力（歴史・文化）

- 区内には保存すべき歴史的遺構・建造物はなく、工事中の埋蔵文化財の発掘もありませんでした。
- 区立桑田記念児童遊園の再整備に当たり、灯籠や石碑を移設するなど、記憶を継承する環境整備が行われました。

当地区には、従前に歴史的遺構・建造物等がなかったことから、保存等は行われていません。工事中においても、埋蔵文化財等の発掘はありませんでしたが、従前の児童遊園に設置されていた防災井戸、水鉢、灯籠、児童遊園の歴史を示す石碑などを移設、保存し、従前の樹木を従後の児童遊園及び敷地内のオープンスペースに存置又は移植するなど、記憶を継承する環境整備が行われました。

昭和25年に開設した区立桑田記念児童遊園は、この地に長く在住し、赤坂区檜町の宅地約二千坪と邸宅を港区に寄贈した桑田家の徳業をたたえるために設置された施設として、長く地域の方々から親しまれてきました。このため、当事業に伴う児童遊園の再整備に当たっては、地域の方々の記憶や土地の記憶を受け継ぎ、従前の地盤の高さやゾーニングを継承しました。

図表2.4-5 歴史・文化に関する情報（ヒアリング結果）

内容	回答	備考
歴史的遺構・建造物等の保存	無	歴史的遺構・建造物が存在しない
工事中の埋蔵文化財等の発掘	無	埋蔵文化財等の発掘はなし
歴史・文化資産等の保存・継承のためのソフト的取組みの有無	有	地域資源の活用
地域の歴史・文化を踏まえた施設計画上の配慮	有	従前の地盤の高さやゾーニングの継承
地域の文化振興に資する施設の整備	無	

図表2.4-6 地域資源の活用

□再整備後に移設された石碑・灯籠



□従前樹木を利用した園名板



□児童遊園内の石碑に記載された内容（意訳）

桑田家はこの地に永く在住していました。先代権平氏は特に教育事業に尽くされた方です。当主である権平氏も孝心深く、先代の志を受け権平氏三十三回忌を記念し昭和十年四月十七日、東京市赤坂区檜町の宅地約二千坪と邸宅を本区に寄贈されました。また児童図書館設備その他諸経費として同勝子夫人より多額の寄付も受けました。本区は同邸を改築し桑田記念館とし図書館を併設、永く桑田家の徳行をたたえることにいたしました。

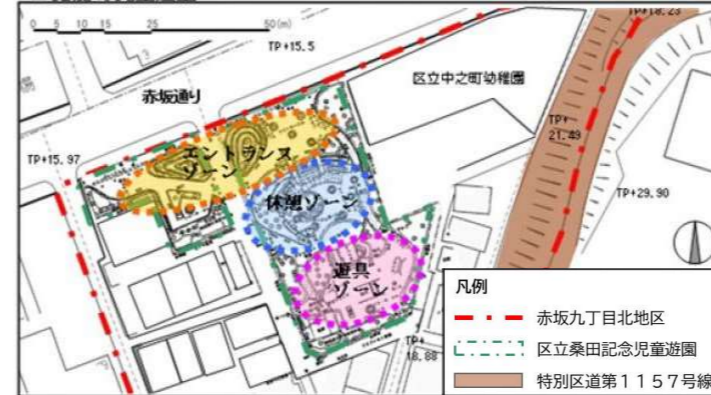


□桑田記念館について

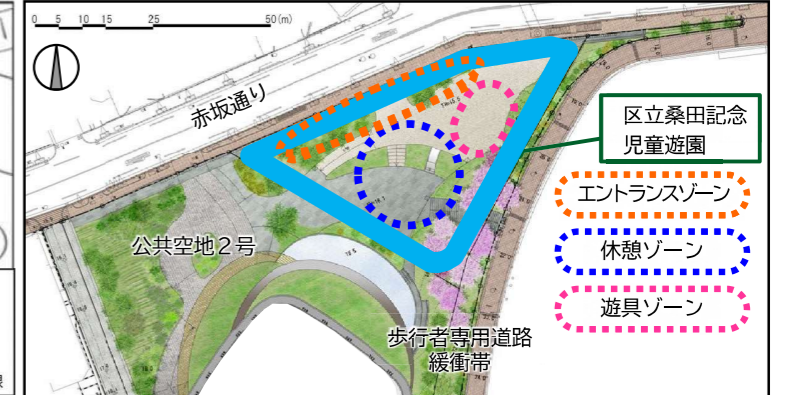
区史より（要約）  
本館は多年本区に在住した桑田家の寄付に依ったものである。邸宅は桑田記念館と命名し、一般の便益に供していた。また勝子夫人の寄付された趣旨に基づいて、洋室の一つを本館附属児童図書館の閲覧室に充て、本館と同時に開館した。

図表2.4-7 従前の地盤の高さやゾーニングの継承

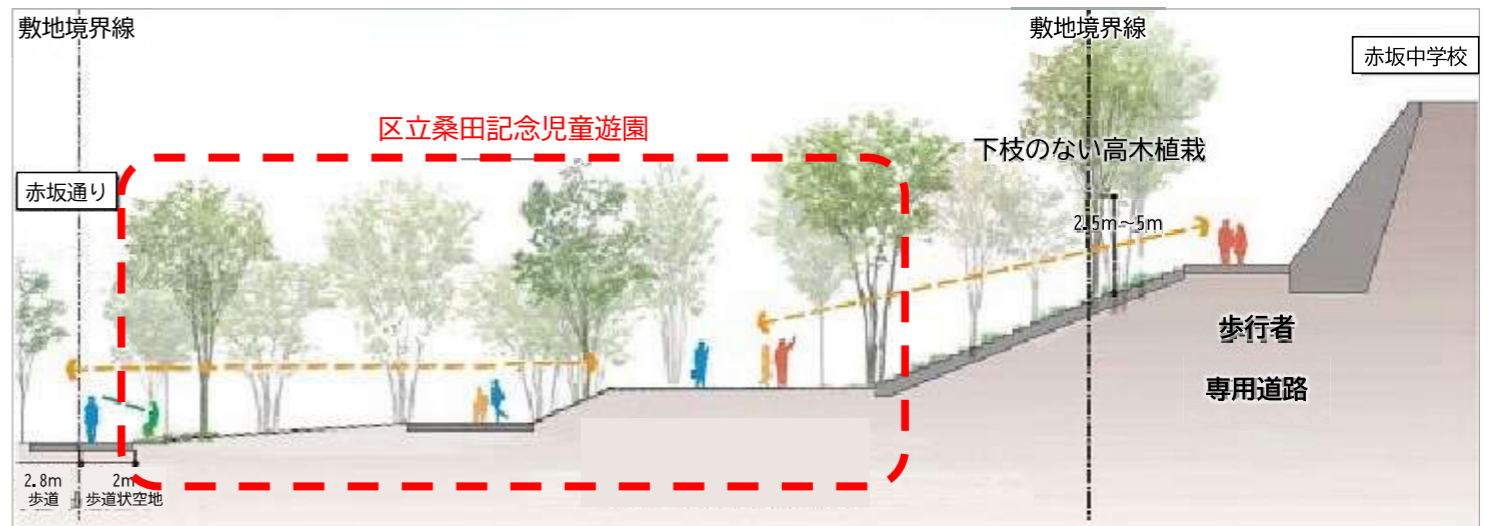
□従前の区立桑田記念児童遊園



□再整備後の区立桑田記念児童遊園の整備方針



□再整備後の区立桑田記念児童遊園の断面イメージ



## 2. 5) 創意工夫・独創性

### 提案① 斜面地の安全化

#### 【従前の課題】

- 避難所となる台地上の区立赤坂中学校との間には、約13mの地形的な高低差があり、特別区道第1157号線の斜面地による行止りとなっているため、災害時の避難経路確保や救援救護活動が難しい状況でした。
- 斜面地は、東京都により急傾斜地崩壊危険箇所として公表されており、斜面地の改修など安全対策の早期実施が区内住民から望まれていました。

#### 【取組内容】

- 急斜面地となっている歩行者専用道路緩衝帯の傾斜を緩和し、安全で緑豊かな斜面緑地や擁壁を整備するとともに、台地上へのアクセスルートを確認するなど、地域の安全な都市基盤を整備しました。
- 斜面地は、傾斜度が30度未満かつ高さが5m未満に緩傾斜化され、赤坂通り側には擁壁を設置することで安全性を高めており、急傾斜地崩壊危険箇所及び土砂災害警戒区域の指定基準に該当しないよう計画されています。

図表2.5-1 従前の地区の状況と急傾斜地崩壊危険箇所の位置づけ

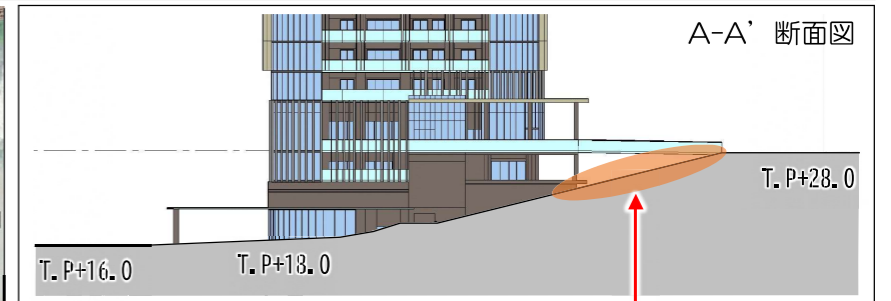
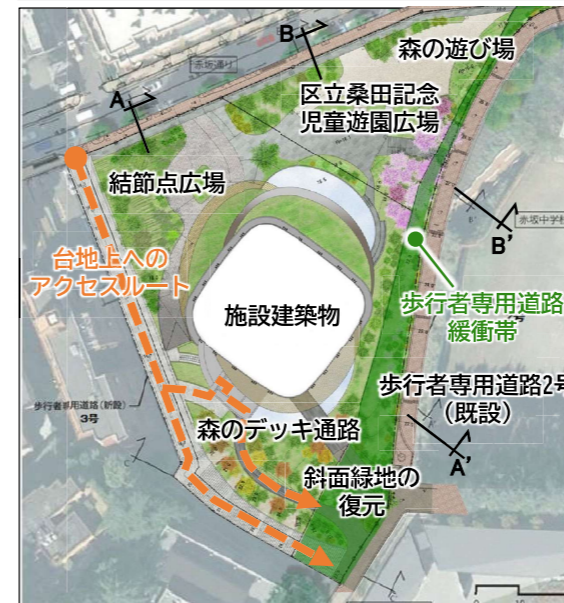
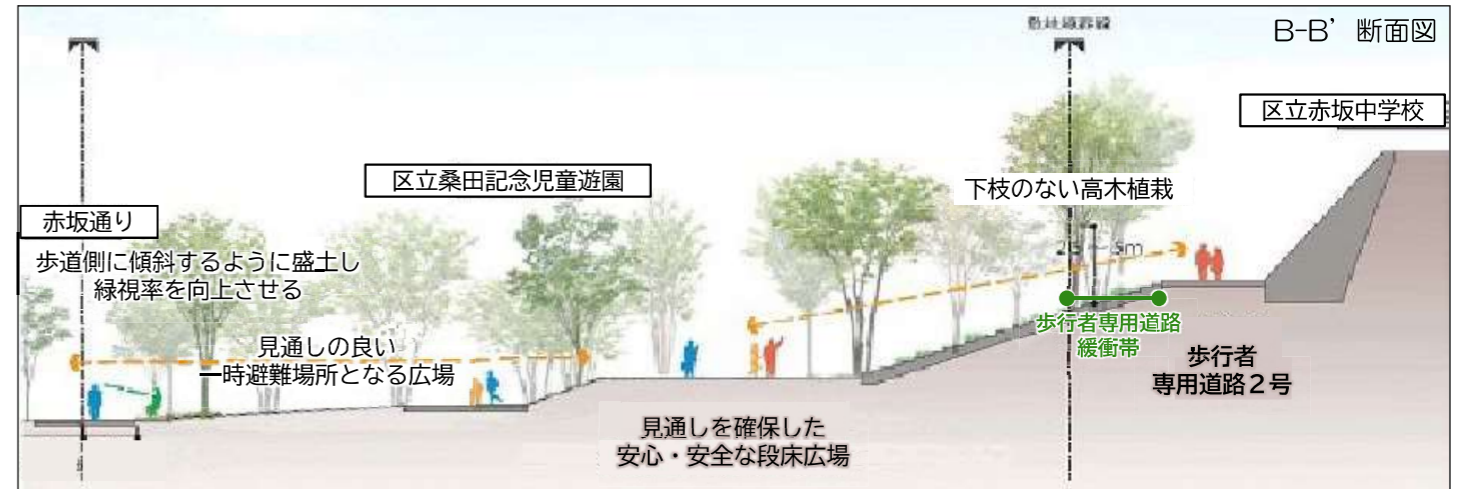


災害時における緊急車両の進入が困難な狭隘道路の状況



緩傾斜化や安全な擁壁に整備することが求められている、急傾斜地崩壊危険箇所として公表されている斜面地に面して建つ住宅

図表2.5-2 急傾斜地の安全対策と避難ルートの確保

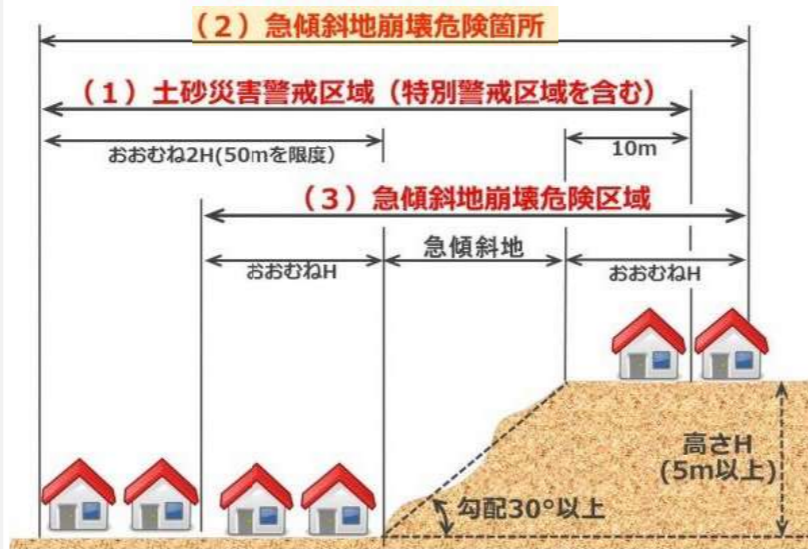


#### 参考 「急傾斜地崩壊危険箇所」とは

急傾斜地崩壊危険箇所は、急傾斜地の崩壊により人家、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生ずるおそれがある区域、または今後新規の住宅立地等が見込まれる区域のことを指します。具体的には、2万5千分の1の地形図による机上抽出にて調査を行い、急傾斜地（傾斜度が30度以上）の高さが5m以上の土地が急傾斜地崩壊危険箇所として指定されます。

現在は、急傾斜地崩壊危険箇所に代わり、土砂災害警戒区域の指定が進められているため、急傾斜地崩壊危険箇所の再点検は実施されていません。

当地区の斜面地の一部は、東京都により平成15年以前に急傾斜地崩壊危険箇所として指定され、その後の調査によって令和元年に土砂災害警戒区域にも指定されていますが、当事業により、斜面地の傾斜度及び高さが両区域の基準に該当しないよう計画されています。



出典：急傾斜地に関する区域の違い | 東京都建設局

図表2.5-3 斜面地の整備に関するアンケート結果

Q. 当地区において、急傾斜であった場所を緩やかな傾斜として安全で緑豊かな緑地をつくったことは、地域の防災力の向上に寄与していると思いますか。

