

平成31年3月25日 資料No.4  
建設常任委員会

再開発担当

市街地再開発事業に係る事後評価について  
(虎ノ門・六本木地区)

# 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・独創性など事業者が提案する評価指標』の3段階構成とします。

### 【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	事業者提案	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・管理状況	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・独創性など事業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。

### 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。

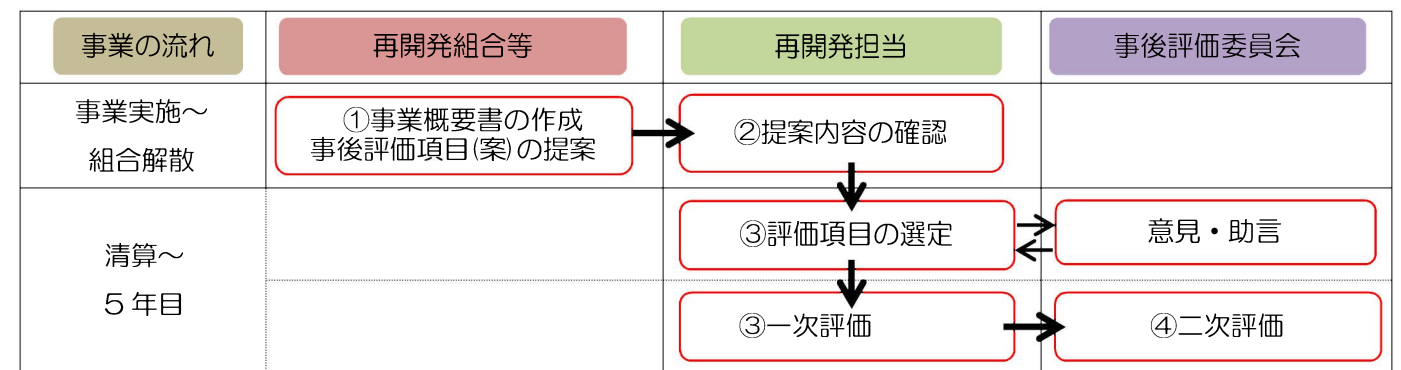
### ③ 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえた評価項目を選定し、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。

### 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。



## 6 総合評価について

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・改善に取り組めます。

### ■平成30年度事後評価実施地区

虎ノ門・六本木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	対象予定地区数
平成31年度	六本木一丁目南地区
平成32年度	六本木三丁目東地区
平成33年度	赤坂一丁目地区

※事業の進捗によって変動する可能性があります。



# 虎ノ門・六本木地区の街づくりについて

## 1 計画地の位置・地区の概況

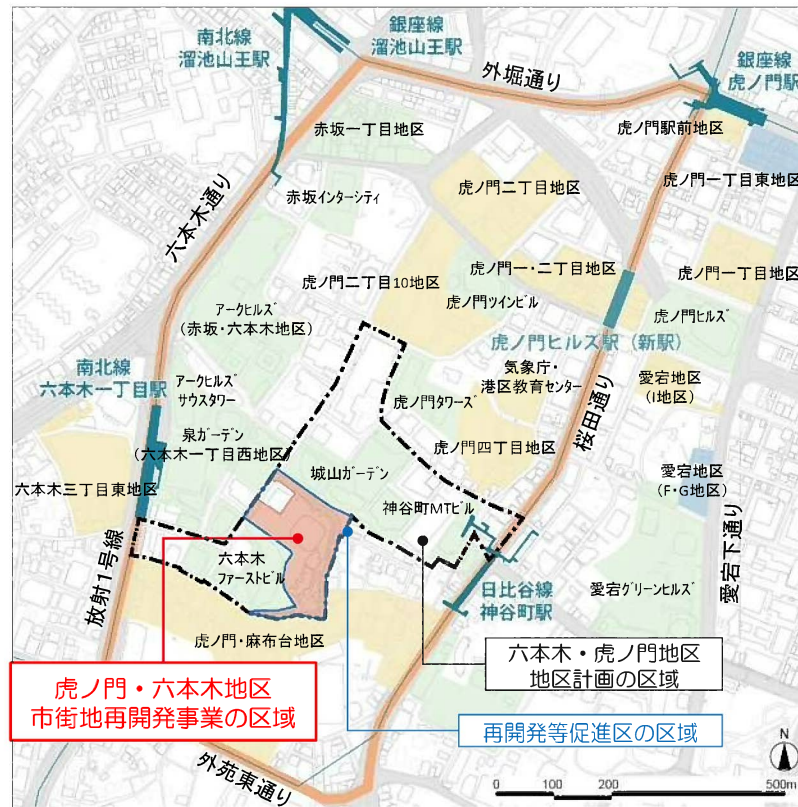
虎ノ門・六本木地区は、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン（以下、「まちづくりガイドライン」という。）」（平成24年12月策定）の区域内に位置し、地下鉄日比谷線神谷町駅や南北線六本木一丁目駅に近傍する交通利便性が高い約2.0haの地区です。

周辺には、各国大使館が建ち並び国際色豊かな地域であるとともに、アークヒルズや泉ガーデン等、計画的な街づくりが進められてきました。

一方、計画地は、細街路に多くの木造建物が建っており、また崖地となっている部分もあるため、一体的な都市基盤の更新により安全で防災性の高い街づくりを進めていく必要性がありました。

このようなことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、安全で業務や商業、住宅等が複合した魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業が実施されました。

□位置図



## 4 施設建築物の概要

□再開発等促進区を定める地区計画の概要

地区区分	C-1地区	C-2地区
地区計画区域面積	約1.9ha	約0.1ha

□完成写真（東側からの外観）



□市街地再開発事業における施設建築物の概要（C-1地区）

地区	C-1地区
施行区域面積	約2.0ha
敷地面積	15,400㎡
建築面積	7,200㎡
延床面積	143,400㎡
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
建築物の高さ	約200m
規模	地上47階、地下4階、塔屋1階

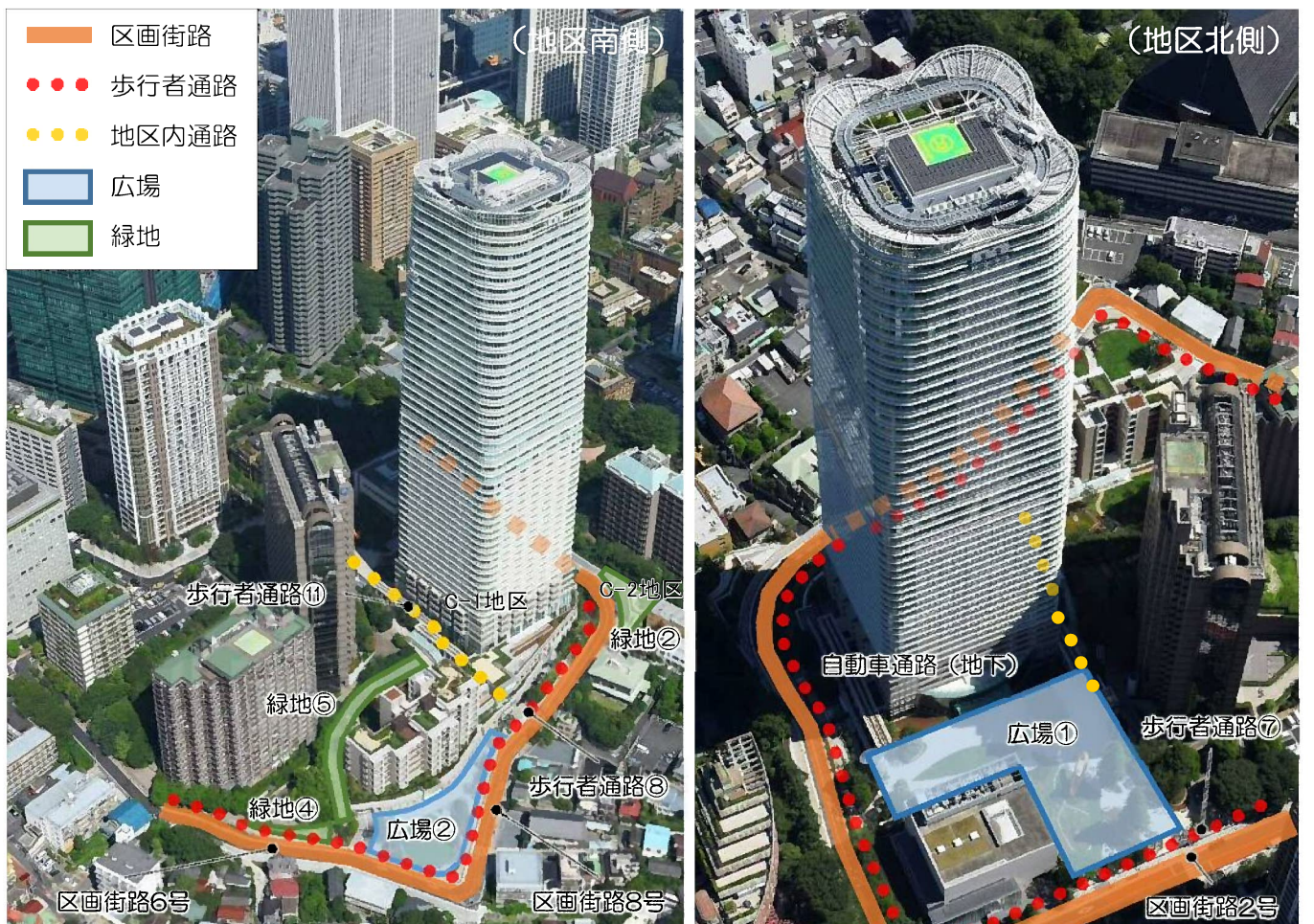
## 2 これまでの経緯

平成 5年 2月	虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合設立
平成13年 12月	地区を分割し、虎ノ門・六本木地区を先行推進／虎ノ門・六本木地区市街地再開発準備組合設立
平成19年 8月	都市計画決定告示
平成20年 7月	組合設立認可
平成21年 2月	権利変換計画認可
平成21年 10月	工事着工
平成24年 8月	工事完了
平成25年 6月	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合解散

## 3 整備した公共施設等

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
広場	広場①	—	—	約 3,000㎡	新設
	広場②	—	—	約 1,000㎡	新設
道路	区画街路2号	10m	約 100m	—	拡幅
	区画街路6号	6m	約 115m	—	新設
	区画街路8号	9m	約 300m	—	新設
その他の施設	自動車通路	約 8m	約 255m	—	新設・地下式
	緑地②	—	—	約 500㎡	新設
	緑地④	—	—	約 200㎡	新設
	緑地⑤	—	—	約 500㎡	新設
	歩行者通路⑦	2m以上	約 90m	—	新設
	歩行者通路⑧	2m以上	約 285m	—	新設
	歩行者通路⑩	4m以上	約 80m	—	新設

□整備した公共施設等





# 虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業の事後評価結果について

## 虎ノ門・六本木地区の評価項目

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		道路の整備水準	P8~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~P15	★★★	
			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	P16	★★★
				施設管理運営状態		
		住宅整備	住宅整備水準	P17	★★★	
	4) 調和性・ 活力	公開空地整備		公開空地の整備状況	P18~P26	★★★
				住民等の満足度		
				住民等の利用目的・頻度		
5) 創意工夫・独創性	地域創造		周辺環境との調和	P27~P29	★★★	
			地域のシンボル性			
			地域の活性化の取組状況			
費用対効果	歴史・文化		地域資源の活用状況	P30	★★★	
			生物多様性への配慮	P31~P33	★★☆	
	子育て支援施設の整備	P34~P35				
				P36	2.28	

## 総合評価

<p>★★★★</p> <p>【最良】</p>	<p><b>考 察</b></p> <p>虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業の地区界隈は、昭和50年代から「道路や歩行者ネットワーク網の充実」や「既存の緑を残しながら緑のネットワーク化の拡充」など、土地利用を計画的にコントロールしてきた地域にあり、現在は、まちづくりガイドラインの区域内の一部の区域として、現在の都市環境が形成されています。</p> <p>虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業では、まちづくりガイドラインや地区計画の目標を実現すべく、道路や広場、そして新たな建築物など、都市活動に必要な機能を再整備することにより、都市機能の更新と都市防災性の向上を実現しています。</p> <p>さらに、周辺界隈の質の高い都市環境のポテンシャルを十分に生かし、かつ、地区計画で求められた機能に対して更なる付加価値（アート作品による空間演出やきめ細やかな外構計画と建築計画の配慮、生物多様性の取組み、広場の活用等）を加えることで、これまでにない良質な都市空間を実現し、そしてその空間を良好に維持管理しています。</p> <p>人々が生活し、就業し、憩うなどの都市活動の縮図がここには見て取れ、このような都市空間は都市景観や公開空地の整備満足度として、地区内外から非常に高い評価が得られています。</p> <p>まちづくりガイドラインの実現に向けた道路・歩行者ネットワーク網や緑のネットワーク網の整備にも寄与し、再開発事業として誘導すべき取組みや先導的な取組みが多数あること、そして、次世代に渡ってこの空間の質を維持していくべき事例として今後の他事業にも波及すべき市街地再開発事業であることから、「最良な事業」として評価します。</p>
-------------------------	---

## 評価結果を受けての区の対応（同種事業の計画へのフィードバック）

### 【まちづくりガイドラインによる計画的な街づくりの誘導】 推進すべき事項

今回の事後評価では、将来のまちづくりの目標や方針を示し計画的に土地利用をコントロールすることで、大規模なまちづくりが敷地を超えて街の価値を高めあうこと、また、そのような都市空間は、地区内外の方々から高い評価を受けることが確認できました。

地域の課題解決や地域の個性を活かす良質な都市開発を誘導し、そして各開発が敷地を超えて連携していくためには、まちづくりガイドラインがその実現に向けて重要な役割を担います。

このようなことから、今後も引き続き、まちづくりガイドラインの策定・運用により、地域の課題を解決する計画を誘導するなど、地域の個性を活かしたまちづくりを推進します。

### 【緑のネットワーク網の充実と生物多様性の誘導】 推進すべき事項

今回の事後評価では、仙石山ヒルズでは、港区まちづくりマスタープランで示している生物多様性の取組（エコロジカルネットワークの形成、在来種の活用等）を多く実施していること、そして、その取り組みにより多くの鳥類が出現していることが確認できました。

このことにより、生物多様性の取組の効果も確認できはじめています。

港区内では、大規模なまちづくりにより緑被率が増加しています。このようなことから、引き続き、緑のネットワーク網の充実を図るため、開発による緑地の整備を推進するとともに、生物多様性に資する自然回復の場づくりとしての取組を誘導していきます。

### 【再開発事業を契機とした地域の魅力・価値の持続的な向上】 推進すべき事項

今回の事後評価では、市街地再開発組合が市街地再開発事業として取組んだ「生物多様性の取組み」や「建物の環境負荷低減への取組み」などについて、管理組合が、維持管理だけでなく、取組み結果を検証し、改善を図る管理体制を構築することで、地区の魅力や価値の向上を図っていることが確認できました。

事業完了後において質の高い都市空間を維持管理するためには、計画の初期段階から、事業により創出する公開空地や施設建築物に対応した管理体制を検討していく必要があります。

このようなことから、計画の初期段階から整備施設の維持管理体制を検討し、管理開始後においても、街づくりの意図や取組みについて継承するとともに、市街地再開発事業により整備する質の高い空間を持続的に維持管理していくよう、再開発組合を指導・誘導していきます。

### 【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