

再開発担当

市街地再開発事業に係る事後評価について

(六本木一丁目南地区)

六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業 事後評価の概要について

■六本木一丁目南地区の街づくり

1 計画地の位置・地区の概況

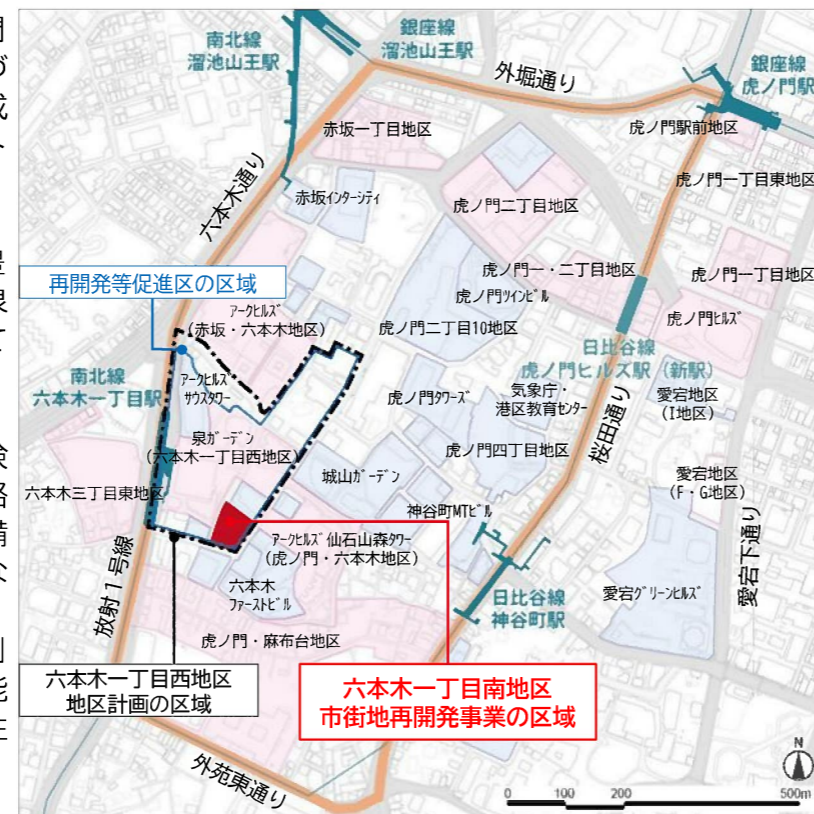
□位置図

六本木一丁目南地区は、「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」といいます。）」（平成24年12月策定）の区域内に位置し、東京メトロ南北線六本木一丁目駅に近傍する約0.4haの地区です。

周辺には、各国大使館が建ち並ぶ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、敷地が細分化しており、老朽化した木造建物が存在し、防災上の危険性が高く、また、交通量の多い地区幹線道路に面しているにもかかわらず、歩道が未整備であり、安全な歩行者環境が確保されていない状況にありました。

このようなことから、良好な都市環境の創造を目指し、地区の立地特性に相応しい機能を整備するとともに、安全かつ快適で防災性に優れた街づくりを行うことを目的として、第一種市街地再開発事業が実施されました。



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

2 これまでの経緯

平成 6年 4月	都市計画決定（六本木一丁目西地区再開発地区計画）
平成15年 10月	六本木一丁目西A5街区市街地再開発準備組合設立
平成18年 1月	都市計画変更（六本木一丁目西地区地区計画） 都市計画決定（六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業）
平成19年 5月	六本木一丁目南地区市街地再開発組合設立認可
平成20年 6月	権利変換計画認可
平成22年 3月	工事着工
平成24年 8月	工事完了
平成26年 8月	六本木一丁目南地区市街地再開発組合解散

3 整備した公共施設等

種別	名称	面積及び幅員	延長	備考	
主要な公共施設	道路	地区幹線道路1号	幅員12m（内区域内2m）	約140m	拡幅
		地区幹線道路2号	幅員12m（内区域内2m）	約410m	拡幅
		地区幹線道路3号	幅員12m	約430m	既設
地区施設	その他の公共空地	広場4号	約150㎡	-	
		自動車通路	約8m	約60m	一部地下式
		歩行者通路7号	約4m	約60m	既存区道の再整備

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	A-5地区
地区面積	約0.4ha

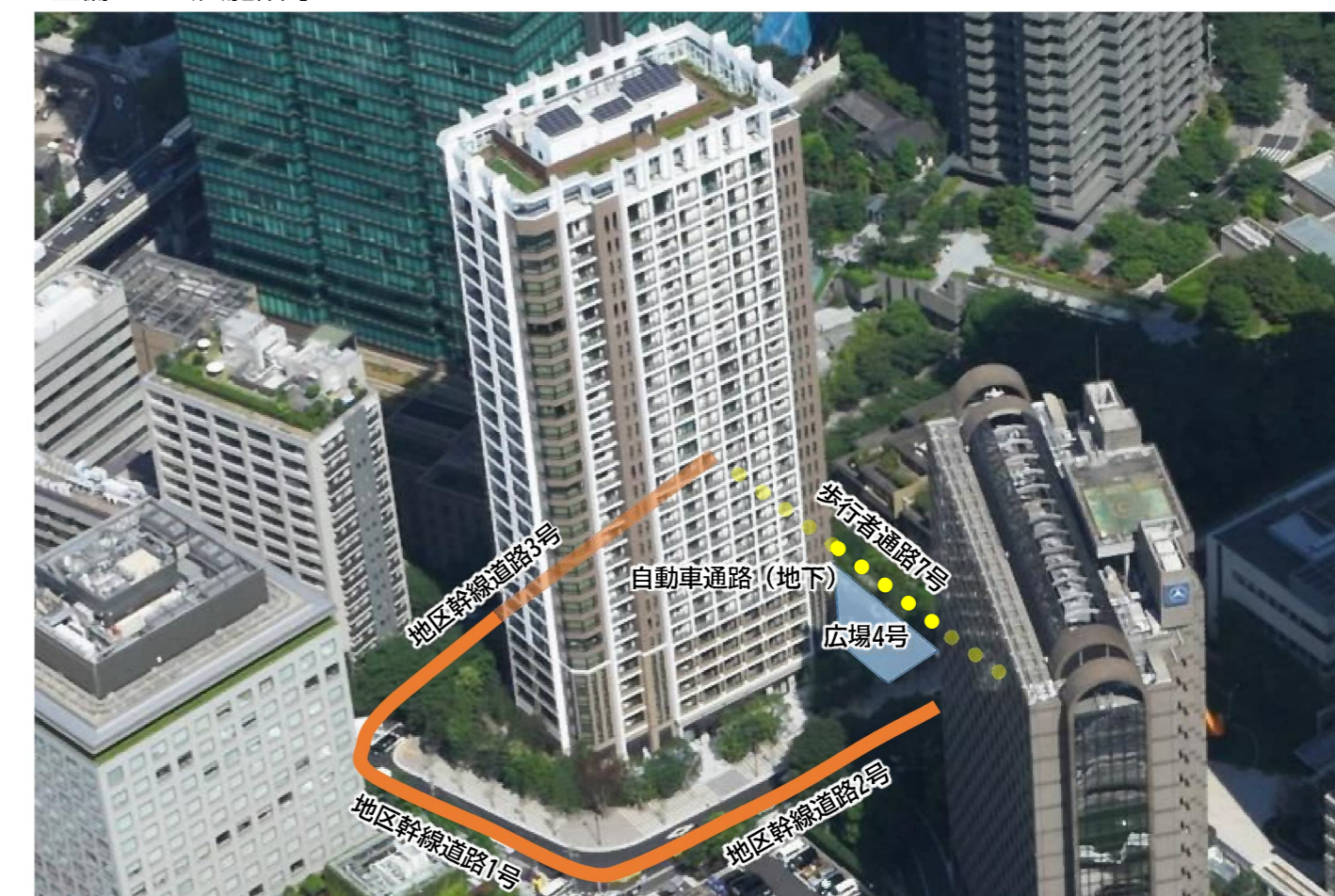
□完成写真



□市街地再開発事業における施設建築物の概要

施行区域面積	約0.4ha
敷地面積	約3,200㎡
建築面積	約1,210㎡
延床面積	約33,540㎡
主要用途	住宅、生活便利施設、駐車場
建築物の高さ	106m
規模	地上27階、地下2階

□整備した公共施設等



六本木一丁目南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

六本木一丁目南地区の評価項目

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	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～P21	★★☆
				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		周辺環境との調和	P22～P24	★★☆	
			地域の活性化の取組状況			
	歴史・文化	地域資源の活用状況	P25	★★☆		
5) 創意工夫・独創性			歩行者空間の質の向上	P26～P27	★★★	
			生活利便性向上への寄与	P28		
費用対効果				P29	1.25	

総合評価

<p>★★★</p> <p>【優良】</p>	<p>考 察</p> <p>六本木一丁目南地区市街地再開発事業では、開発規模が比較的小さく、かつ高低差が大きい敷地において、その制約条件を活用しながら歩行空間の質の向上が図られました。</p> <p>高低差を解消するバリアフリーにも配慮した地区の外周の歩行空間では、歩道と歩道状空地が一体的に整備されており、高木を並列に列植することで豊かな緑陰空間を創出しています。壁面後退による公開空地に緑を多く配置し、ゆとりのある空間を演出するとともに、どの通りに対しても建物が正対し、街並みの連続性に配慮しています。また、地下車路整備に併せて御組坂が歩行者専用道路化されたことにより、歩車分離がされ、御組坂と尾根道の交差点が解消され、歩行者の安全性が向上しています。このような取組みは、今後の事業においても魅力ある街並み形成の参考になると考えられます。なお、御組坂は江戸時代から地域に根付いた急な坂道の地形を残すよう整備され、歴史性の継承に寄与しています。</p> <p>当事業で整備された住宅については、適切な体制のもと管理運営されており、入居状況も極めて良好であることから、定住性の高い良質な住宅供給がなされたと認められます。また、住宅のエントランスホールを災害時の帰宅困難者の一時滞在スペースとして活用することについて、港区と協定を締結しており、これは帰宅困難者対応の協定として区内初の事例です。さらに、地区周辺に不足していた生活利便施設として、周辺居住者や来街者にも開かれた食料品スーパーを誘致したことは、地区内外から高い満足度が得られています。</p> <p>以上のように当事業は、歩行者空間の質の向上や魅力ある街並みの形成に寄与しているとともに、良質な住宅供給、生活利便施設の誘致により、地区周辺の課題解消として有効であることが確認できたことから、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の対応（同種事業の計画へのフィードバック）

- 【歩行者空間の質の向上の誘導】 推進すべき事項**
- 本事業では、地区の外周に、快適で魅力ある歩行者空間が整備されたことが確認できました。具体的には、高低差のある敷地においてバリアフリーに配慮しつつ歩道と歩道状空地を一体的に整備し、高木を並列に列植することで豊かな緑陰空間を創出し、ゆとりと緑量を感じられる歩行者空間となるよう質の向上が図られています。また、地下車路整備に併せて創出した歩行者専用道により歩車の分離が図られ歩行者の安全性が向上するなど質の向上が図られていることが確認できました。
- 開発規模が比較的小さく、大きな高低差のある敷地で、その制約条件を積極的に活用することで、魅力的で快適な歩行者空間が整備されており、このような取組が良好な街並みの形成にとって非常に重要であると考えられます。
- 計画の検討段階において、今後も引き続き、空間の質の向上を実現する計画となるよう、再開発組合を指導・誘導してまいります。
- 【生活利便施設の誘導】 推進すべき事項**
- 本事業では、計画の初期段階から区域内及び地区周辺の方々のための生活利便施設の導入を検討し、六本木界隈に不足していた食料品を扱うスーパーを導入しました。今回の事後評価において、生活利便施設としてのスーパーは、六本木一丁目地区内外の方々が多く利用し、かつ、高い満足度が得られていることが確認できました。
- 計画の初期段階から、日常生活に必要な食料品や日用品などを扱う店舗、医療施設、子育て支援施設など、地域で必要とされる生活利便施設を整備していくよう再開発組合を指導・誘導し、質の高い居住環境を充実させてまいります。
- 【地区施設の設えについて】 改善すべき事項**

本事業による広場4号は、区民や来街者の利用に供される地区施設として、『緑豊かな歩行者動線を結ぶ「緑」と人を引き込み佇ませる「緑」の創出』をコンセプトに整備されました。当該広場は、歩道等に接して、緑量を確保した落ち着いた空間を創出していることが高く評価できます。一方で、そのために外部からの視線が遮られ閉鎖的で利用しづらい印象を与えており、植栽計画や設計の工夫を行うことで、人を引き込む設えにする必要があったと考えます。

地区施設の整備にあたっては、計画段階から整備目的を明確にし、目的に合致した計画や設計に十分配慮するよう、再開発組合を指導・誘導し、より快適に利用できる地区施設の創出を目指します。

【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。

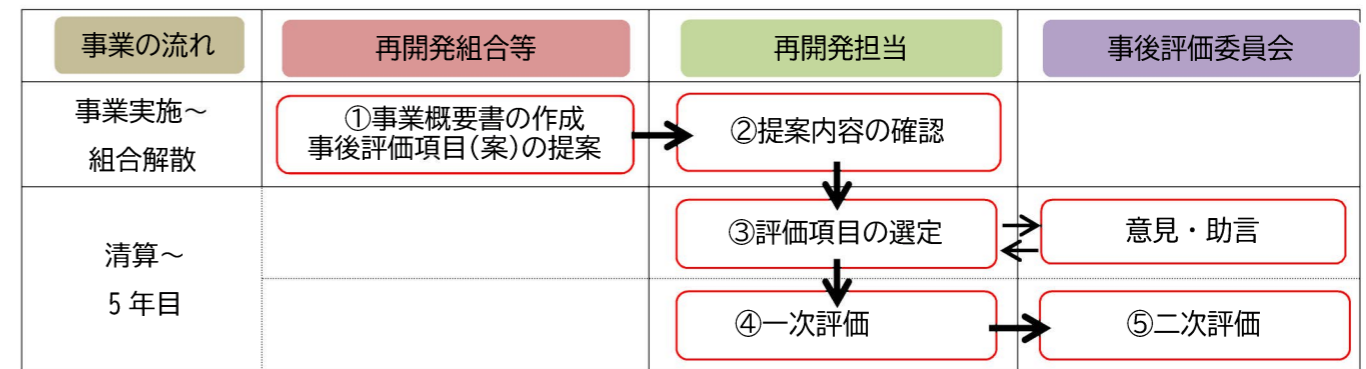
③ 一次評価：再開発担当による評価

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・改善に取組みます。

■令和元年度事後評価実施地区

六本木一丁目南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
令和2年度	六本木三丁目東地区
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

※事業の進捗によって変動する可能性があります。