

六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業 事後評価書

令和2年3月 港区

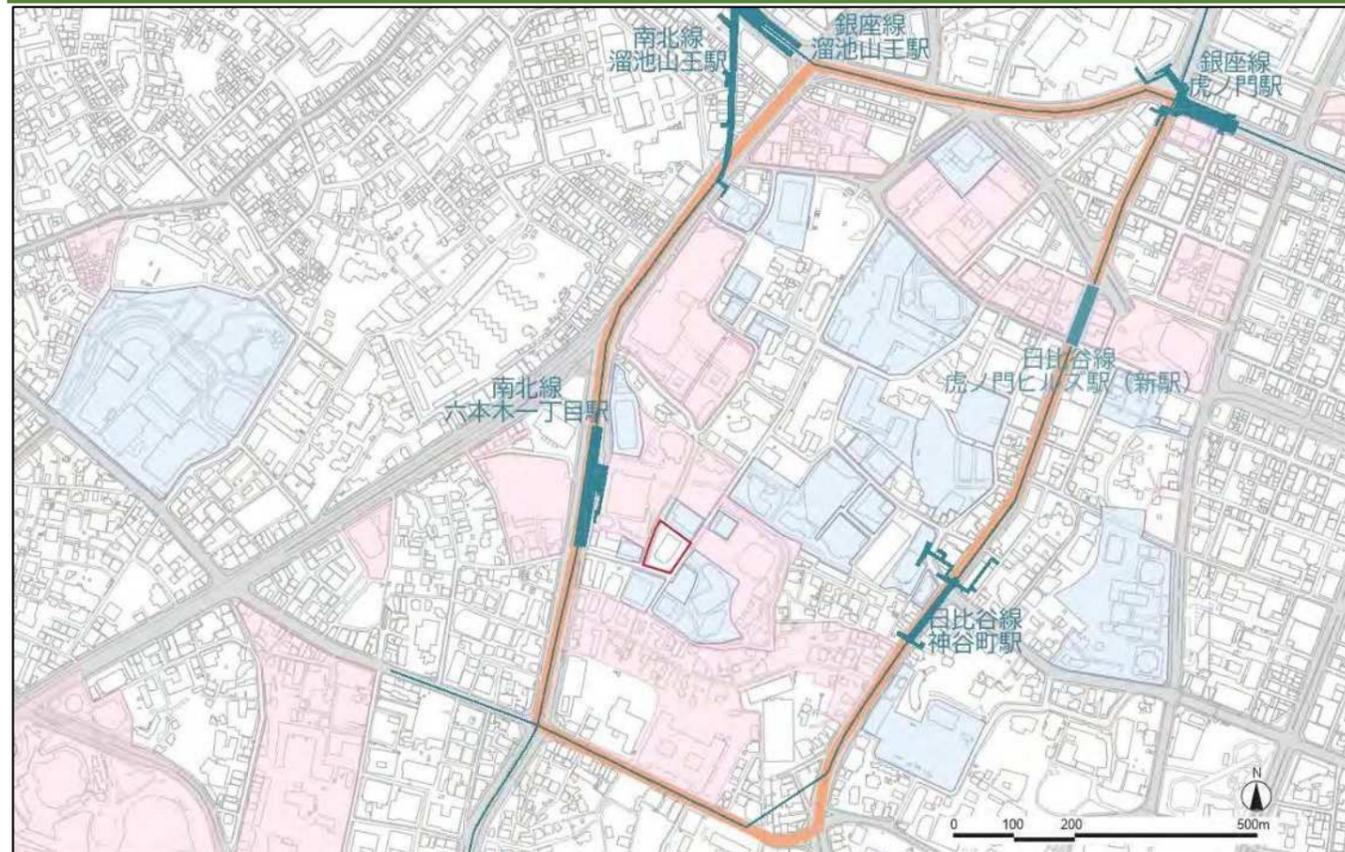
計画概要	1
市街地再開発事業のまちづくりと事後評価	2
まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール	3
土地利用の方針	4
1. 社会経済情勢等の変化	5
2. 1) 都市基盤整備	6
2) 都市防災	11
3) 居住性・快適性	15
4) 調和性・活力	22
5) 創意工夫・独創性	26
3. 費用対効果	29
事後評価の考察	30

計画概要

計画概要

地区名	六本木一丁目南地区	
施行者	六本木一丁目南地区市街地再開発組合	
位置	六本木一丁目	
地区面積	0.4ha	
地区計画	六本木一丁目西地区地区計画	
地域地区	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域・防火地域	
都市計画決定/事業期間	平成18年1月23日/平成19年5月～平成26年8月	
建築工事着工/建築工事完了	平成22年3月/平成24年8月	
総事業費/工事費	約156億	
補助金	約27億円（国：約18.37億円、港区：約8.62億円）	
施設建築物概要	計画容積率	約700%
	建築敷地面積/延べ面積	約3,200㎡/約33,540㎡
	主要用途	住宅、店舗、駐車場
	駐車場台数	144台
階数/高さ	地下2階、地上27階、塔屋1階/106m	
施設名称	パークコート六本木ヒルトップ	

位置図



竣工建物



配置図



市街地再開発事業のまちづくりと事後評価

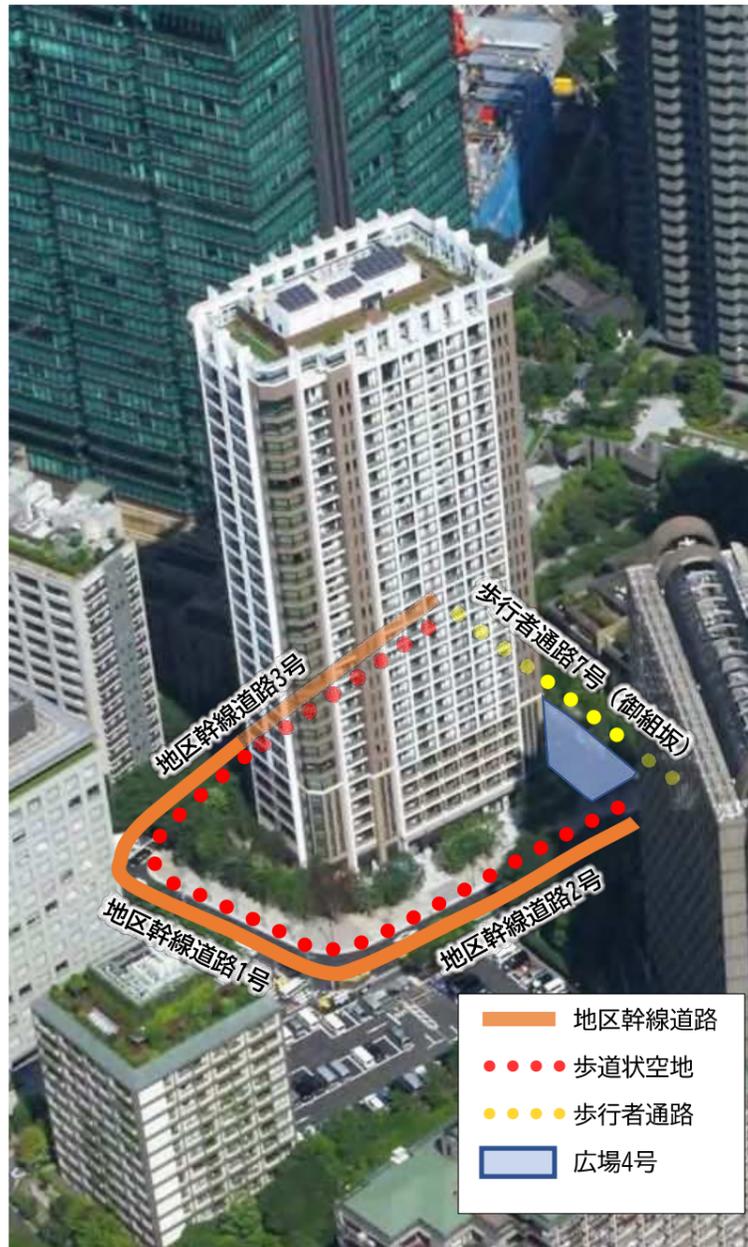
地区計画の目標（六本木一丁目西地区地区計画）

都心部の地下鉄駅に接する駅前ゾーンとして相応しい機能を備えるとともに、定住人口の増大を図る居住機能と高次の商業・業務機能が複合した安全で快適な魅力ある市街地を形成する。

○住宅と商業・業務施設の調和ある共存
 ・住宅と商業・業務施設の調和ある共存を図るため、土地の高度利用を行い、併せて公共的な空を整備し、定住するのに相応しい良好な複合居住空間の形成を推進する。

○公共施設等の整備
 ・土地利用に対応した道路の系統的な整備を推進するとともに、駅及び広場等と周辺とを安全で快適に結ぶ歩行者通路等の整備を推進する。

具体的な整備概要及び整備状況



地区幹線道路3号



広場4号



歩行者通路7号(御組坂)



六本木一丁目南地区の評価項目

【選定した評価項目】

評価項目			評価指標	調査書参照ページ	
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	6P~10P	
			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)	11P~14P	
			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	15P	
			施設管理運営状態		
		住宅整備	住宅整備水準	16P~21P	
	公開空地整備	公開空地の整備状況			
		住民等の満足度			
	4) 調和性・活力	地域創造		周辺環境との調和	22P~24P
				地域の活性化の取組状況	
		歴史・文化	地域資源の活用状況	25P	
5) 創意工夫・独創性			歩行空間の質の向上	26P~27P	
			生活利便性の向上への寄与	28P	
費用対効果				29P	

アンケート調査の概要

アンケート調査範囲は六本木一丁目及び虎ノ門五丁目の一部(右図参照)とし、アンケート調査票はアンケート調査範囲内の全建物、住戸等に各戸2通を配布(ポスティング)しました。

また、複数の回答方法(①調査票(紙)による回答、②インターネットによる回答)によって調査を行いました。

【アンケート回収率】

区分	配付数	回収数(戸)			回収率
		郵送	WEB		
地区内	272戸 (544枚)	52戸 (61枚)	42戸 (51枚)	10戸 (10枚)	19.1%
地区外	1121戸 (2242枚)	87戸 (108枚)	86戸 (107枚)	1戸 (1枚)	
計	1393戸 (2786枚)	139戸 (169枚)	128戸 (158枚)	11戸 (11枚)	10.0%

【アンケート配布範囲】



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

まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール

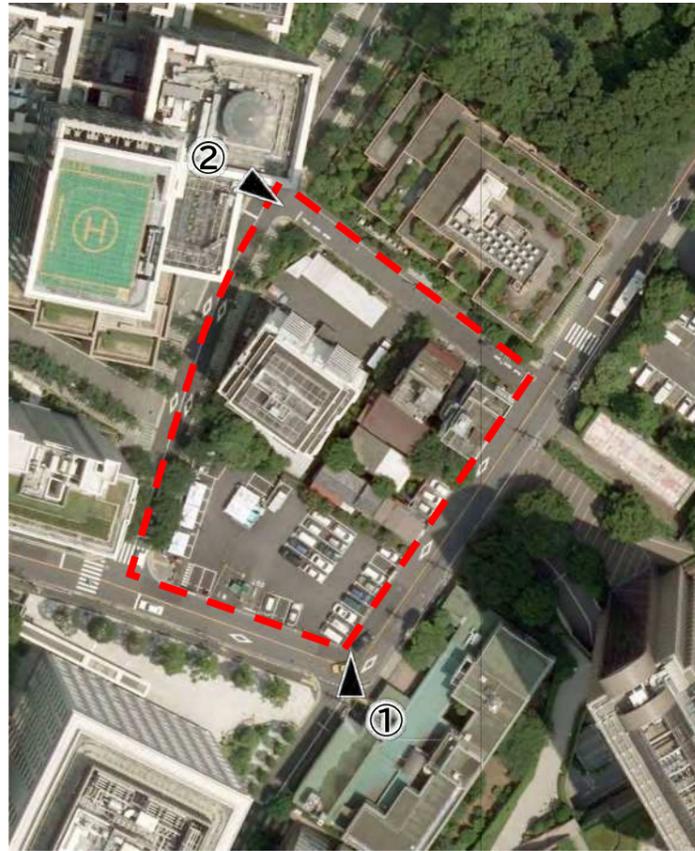
地区の課題とまちづくりの経緯

本地区周辺は、急勾配の細い道路に面して、小規模住宅や、アパート、マンションが林立していましたが、交通利便性が低く、居住者の減少、日常サービス機能の不足などの課題があり、都市基盤の整備などのまちづくりが必要な状況でした。

昭和62年に、地区内の一部の土地を不動産会社が取得し、他の地区内土地所有者に共同開発を呼びかけ、開発構想等の勉強会を行っていました。しかし、バブル崩壊の影響により、その活動は一時凍結されました。

一方、隣接地で地下鉄六本木一丁目駅開設と併せた大規模再開発が進められ、平成14年に完成しましたが、そのような中、平成13年に地区内のマンションで建替えの検討が行われ、これを契機に共同建替えの検討会から、協議会に発展し、平成15年には地区内地権者全員参加による市街地再開発準備組合が発足し、再開発の事業化に向けた活動が推進されました。

従前の状況



①地区南東角より



②御組坂



【参考】前市街地再開発組合理事長へのヒアリング

従前の地区内には、マンションや個人の住宅、南東角には元大使館の建物、南西角には銀行の寮がありました。南東角と南西角の土地は不動産会社が取得していました。

当初、マンションで建替えの話があがり、共同建替えの検討がされた時には、マンションの中には賛成・反対の方がいましたが、マンション以外の方は概ね賛成し、最終的には全員賛成となりました。

市街地再開発事業を行ったことにより、安全面が向上し、バリアフリーの歩道などが整備されたことが良かったと思います。また、都心とは思えないほどの量の緑化がされ、環境も良くなりました。ただし手入れは大変と感じています。

当初はスーパーの設置には反対でしたが、周辺の方の利用も多く、地区内住民の冷蔵庫としても利用されており、成功だったと思います。

元々、マンションに住まわれていた方が多く、この土地がよいので、地区内に残られた方がほとんどでした。ただ、最初に共同化まちづくりの話が上がってから事業完了まで23年もかかっており、再開発を期待しながら亡くなった方も多かったのは残念でした。

事業のスケジュール

年月	東京都・港区	施行者	その他(備考)	
平成2年 3月	六本木一丁目西地区再開発基本計画策定調査(区)			
平成6年 4月	六本木一丁目西地区再開発地区計画の都市計画の決定			
平成8年 3月	六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画(素案)策定(区)			
平成12年 3月	六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画(素案)改訂(区)			
平成12年 9月			六本木一丁目駅開業	
平成14年 7月			六-A5検討会発足	
平成15年 4月			六-A5まちづくり協議会発足	
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	六本木一丁目西地区地区計画の都市計画の変更 六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業の都市計画の決定		街区及び地区施設の位置の変更	
平成18年 2月	施行地区となるべき区域の公告			
平成18年 7月			組合設立認可申請	
平成19年 5月	組合設立認可			
平成19年 6月			評価基準日	
平成19年 11月			定款及び事業計画の変更	参加組合員負担金の変更等
平成19年 12月			権利変換計画の縦覧	
平成20年 2月			参加組合員契約	
平成20年 6月	権利変換計画認可		権利変換期日	
平成21年 9月			定款及び事業計画の変更	参加組合員、施設計画、資金計画の変更
平成21年 10月			除却・整地工事着工	
平成21年 12月			定款の変更 参加組合員契約	事務所の所在地の変更
平成22年 1月	権利変換計画変更認可		除却・整地工事完了	権利変換計画の変更
平成22年 3月			起工式・新築工事着工	
平成22年 12月			権利変換計画の変更	一部住戸の床面積及び取得予定者の変更
平成23年 9月			権利変換計画の変更	一部住戸の取得予定者の変更
平成24年 8月			権利変換計画の変更 新築工事完了公告・竣工式	一部住戸の取得予定者の変更
平成24年 9月			引渡し 法101条登記	
平成24年 12月	六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン策定(区)		権利変換計画の変更	一部表示の錯誤
平成26年 2月			事業計画の変更	事業施行期間の延長
平成26年 6月			組合解散総会	
平成26年 8月	組合解散認可			

1. 社会経済情勢等の変化

○ 組合設立後、社会情勢の変化などを受けて、設計変更や資金計画の見直しが複数回行われました。

【区人口動態と区財政動向】

- 平成31年の区人口は、まちづくり組織が発足した平成14年の約1.4倍となっています。
- 平成31年度の特別区民税収入（当初予算額）は、検討会が発足した平成14年度の約1.8倍、都市計画決定時の平成17年度の約1.4倍となっています。

【地価の動向】

- 港区の地価は、まちづくり組織が発足した平成14年はバブル崩壊後の底を脱した時期でしたが、工事が始まる直前の平成20年のリーマンショックの影響により再び下落しました。その後平成25年以降は上昇傾向にあります。

【住宅需要の動向】

- 首都圏マンションの平均価格は、まちづくり組織が発足した平成14年頃はほぼ横ばいが続いていましたが、都市計画決定の直後の平成19年に上昇傾向に転じ、建築工事完了後も上昇しています。

【建設工事費の動向】

- 建設工事費は、まちづくり組織が発足した平成14年度を境に上昇しました。北京オリンピックの影響による価格高騰が落ち着いた平成21年度に工事に着手しました。平成24年度以降は現在まで再び上昇傾向にあります。

図表1-1 区人口動態と区財政動向（社会情勢変化）・住宅需要の動向・地価の動向・建設工事費の動向

区人口動態と区財政動向

出典：港区政策形成支援データ集より作成



※平成30・31年度の特別区民税収入額は当初予算額です。 ※区人口は年度ではなく各年1月1日現在数で外国人を含みます。

住宅需要の動向

出典：国土交通省住宅経済関連データより作成



※マンション価格指数は（株）不動産経済研究所の調査による首都圏の新規販売マンションの平均価格より作成（昭和50年=100）

地価の動向

出典：国土交通省公表資料より作成



建設工事費の動向

出典：国土交通省公表、建設工事費デフレーター（平成23年度基準）より作成



※建設工事費デフレーター：平成23年度を基準年とし、建設工事費を構成する労務費や資材費等の価格指数を、それぞれの構成比（ウエイト）をもって総合して算出された指数。（平成28-30年度は暫定値）

2. 1) 都市基盤整備

- 地区幹線道路1号・2号に歩道が整備されたとともに、御組坂が歩行者専用道路として整備されたことで、歩行者ネットワークが拡充されています。
- 歩道が民地の歩道状空地と一体的に整備されていることで、安全性・快適性の高い歩行空間が形成されています。

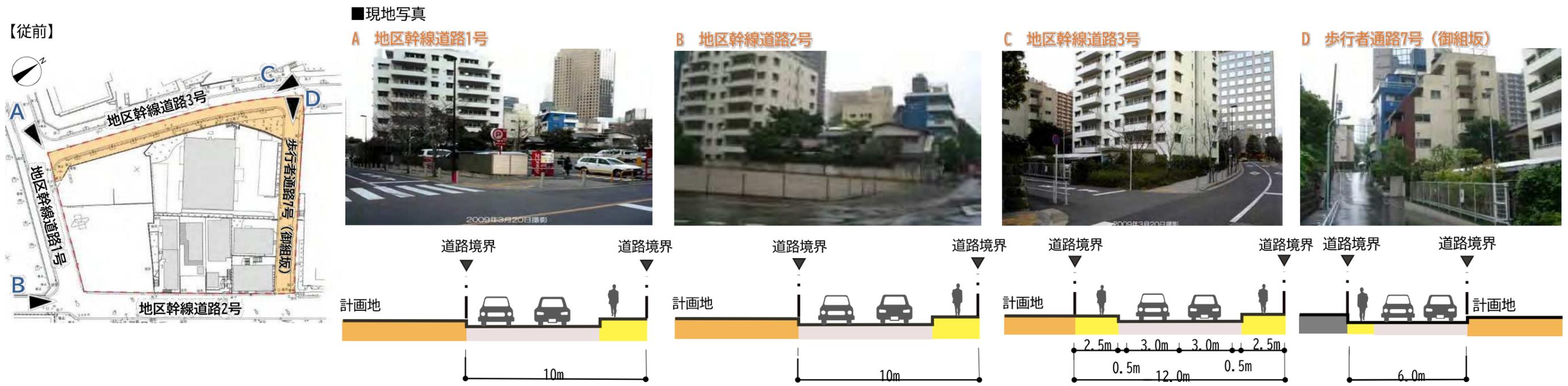
【従前】

- ・交通量の多い地区幹線道路1号・2号に歩道が無いため、安全な歩行者環境が確保されていませんでした。
- ・御組坂は、地区幹線道路を結んでいるにも関わらず、車のすれ違いに余裕のない幅員であり、急坂で地区幹線道路2号との交差点の見通しも悪く、危険な状況でした。

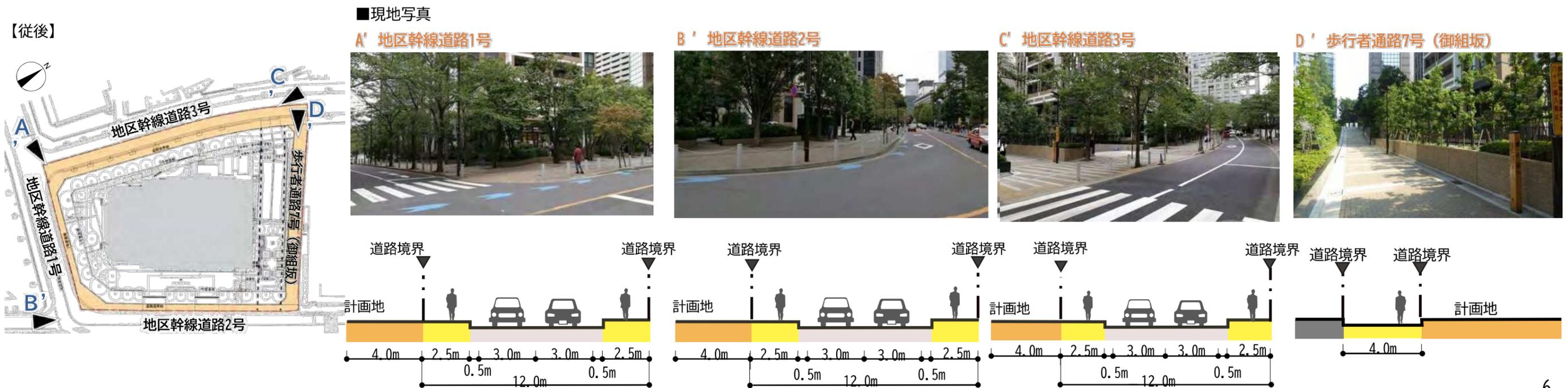
【従後】

- ・2mの用地提供を行い、尾根道沿いの歩道を拡幅し、安全な歩行者空間を形成しました。また、尾根道の交通量の多さを考慮し尾根道コーナー部の隅切りを大きく確保し、見通しの良い空間とすることで交通環境の安全性向上に寄与しています。
- ・御組坂を歩行者通路7号として整備することにより、安全な歩行者空間を形成しました。

図表2.1-1 従前の道路整備状況および主な道路の断面構成



図表2.1-2 従後の道路整備状況および主な道路の断面構成



2. 1) 都市基盤整備

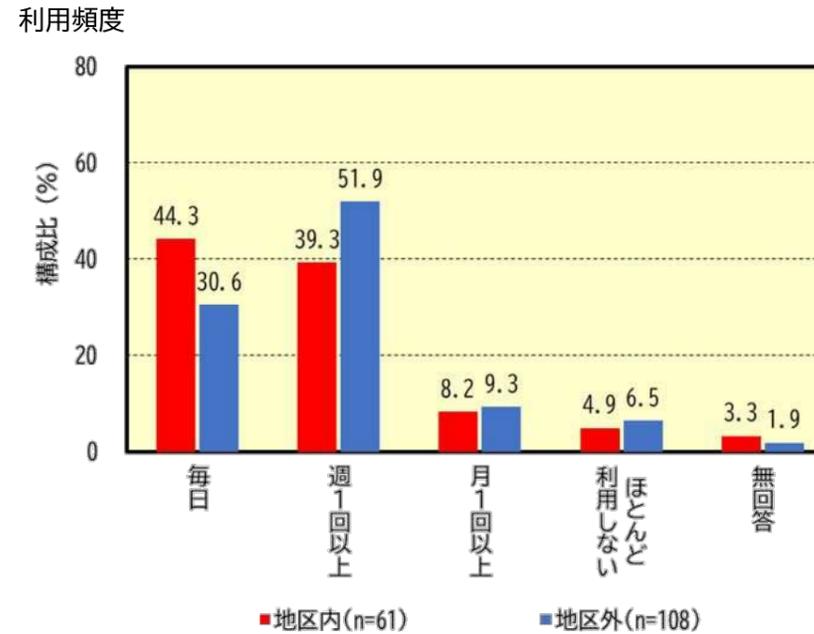
- 都市基盤の利用頻度については、歩行者通路7号（御組坂）を除き、高い傾向にあります。特に、地区幹線道路1号・地区幹線道路2号は、地区内・地区外の約8割以上の方々が「毎日」または「週1回以上」利用があると回答しています。
- 都市基盤の整備満足度は、地区内外の方共に高い傾向にあります。また、「安全性・快適性・一体性」に関しては、地区外の方よりも地区内の方が高く評価しています。

図表2.1-3 南側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路1号(歩道))

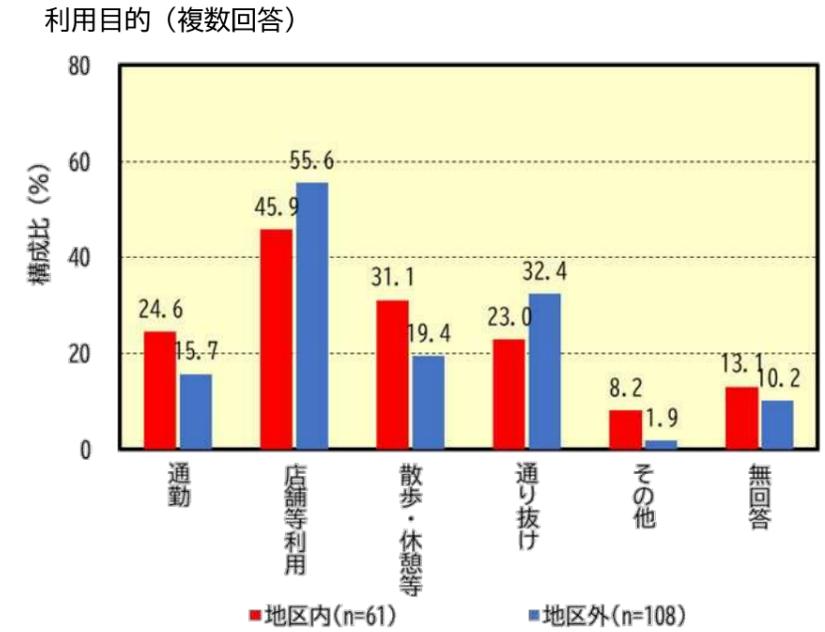


※一体的な空間として整備されているため、歩道状空地(公開空地)も併せた「南側の歩行空間」としてアンケートを実施

- ・ 都市計画では、「地区幹線道路1号(幅員12m(地区内幅員2m))」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。

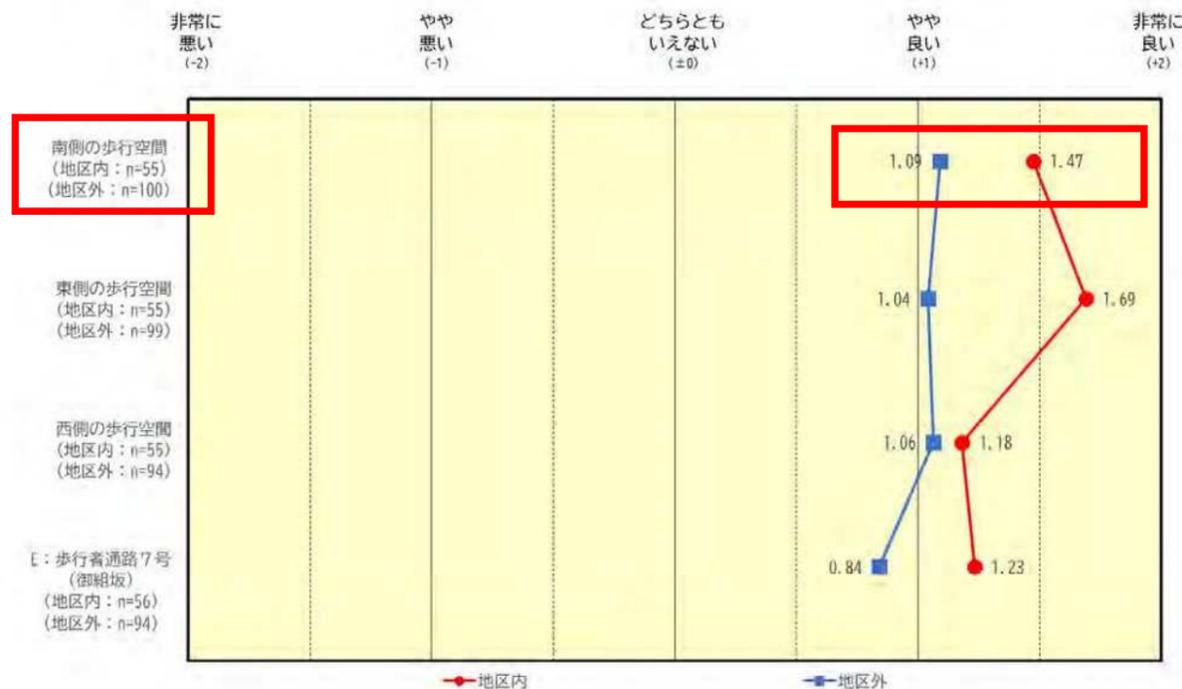


- ・ 利用頻度としては、地区内・地区外の約8割の方が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

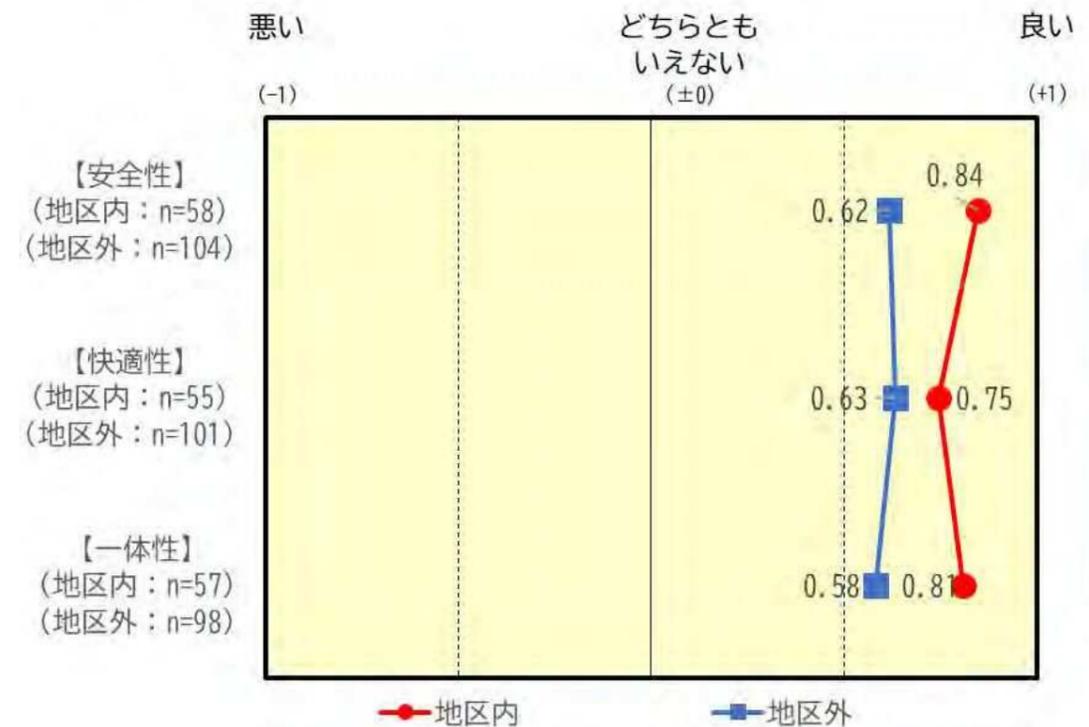


- ・ 利用目的としては、地区内・地区外の約5割の方が「店舗等利用」との回答であった。

図表2.1-4 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号(歩道))【総合評価】

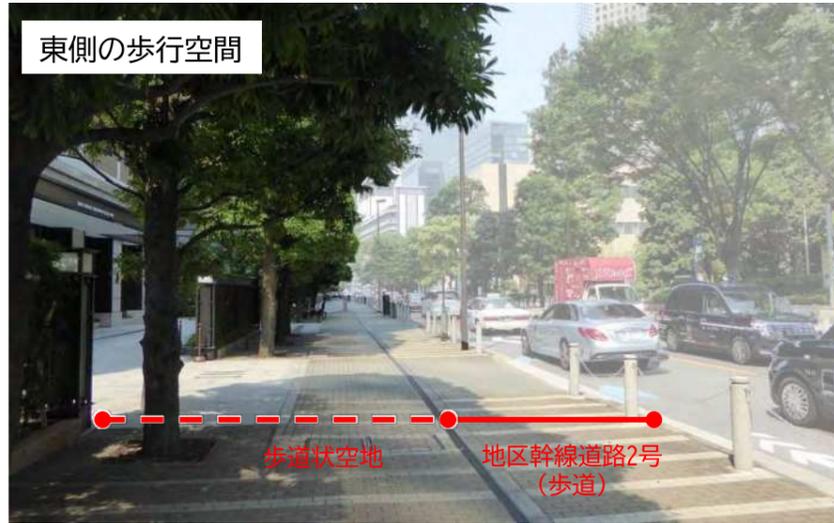


図表2.1-5 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号(歩道))【安全性・快適性・一体性】



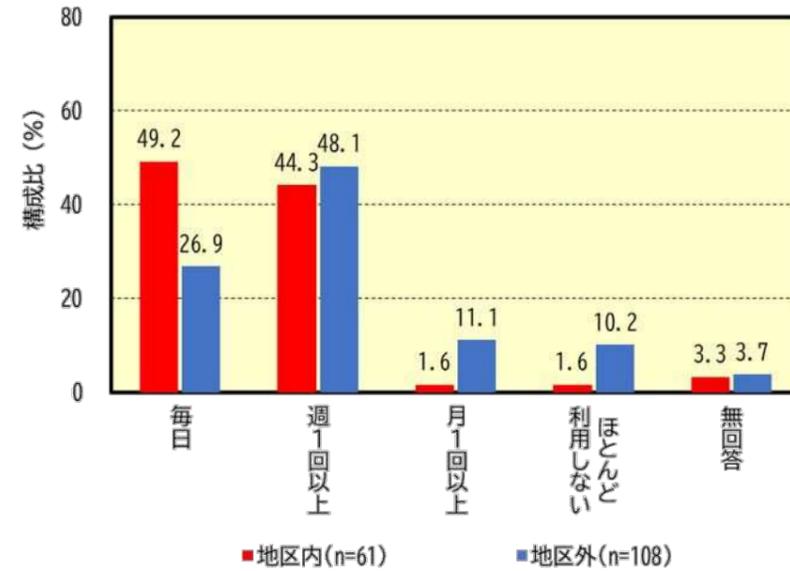
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-6 東側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路2号(歩道))



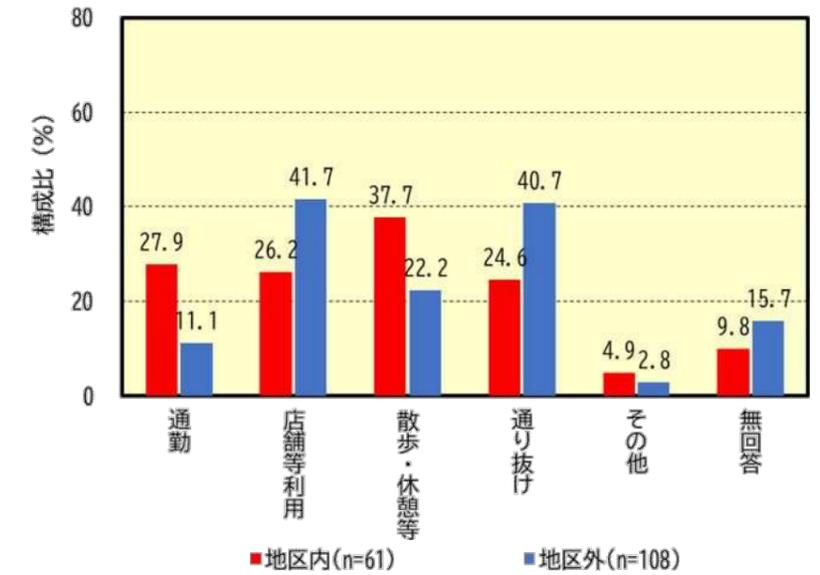
- ※一体的な空間として整備されているため、歩道状空地(公開空地)も併せた「東側の歩行空間」としてアンケートを実施
- 都市計画では、「地区幹線道路2号(幅員12m(地区内幅員2m))」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。

利用頻度



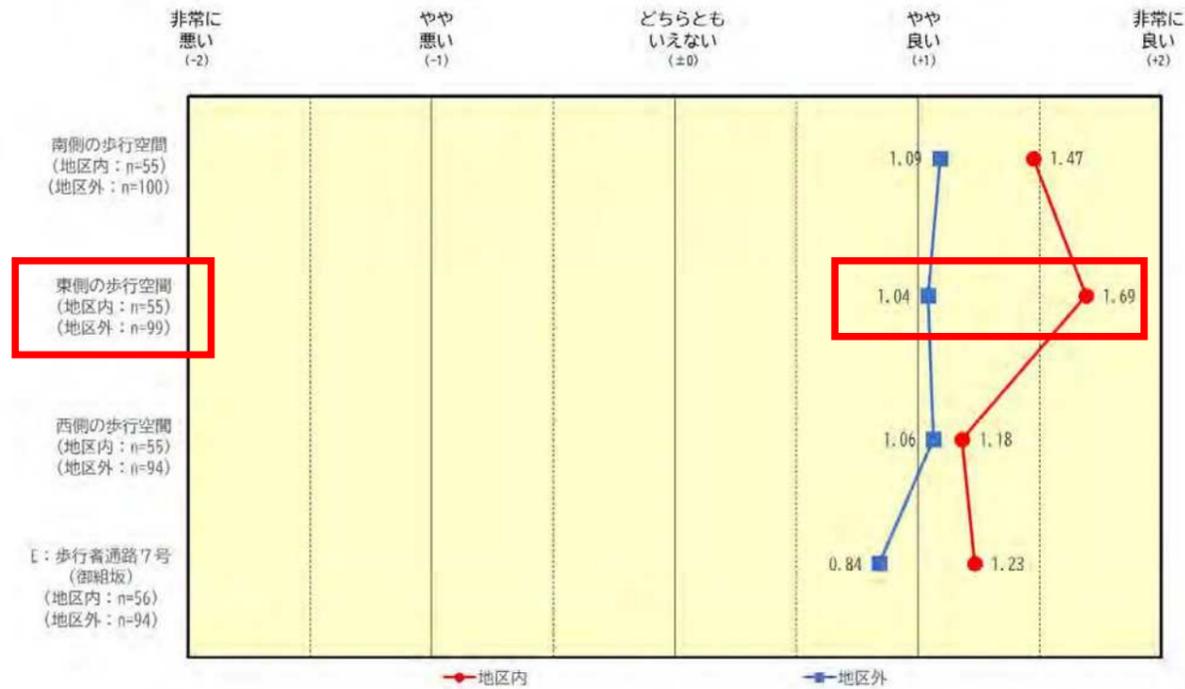
- 利用頻度としては、地区内の方の約9割以上が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

利用目的(複数回答)

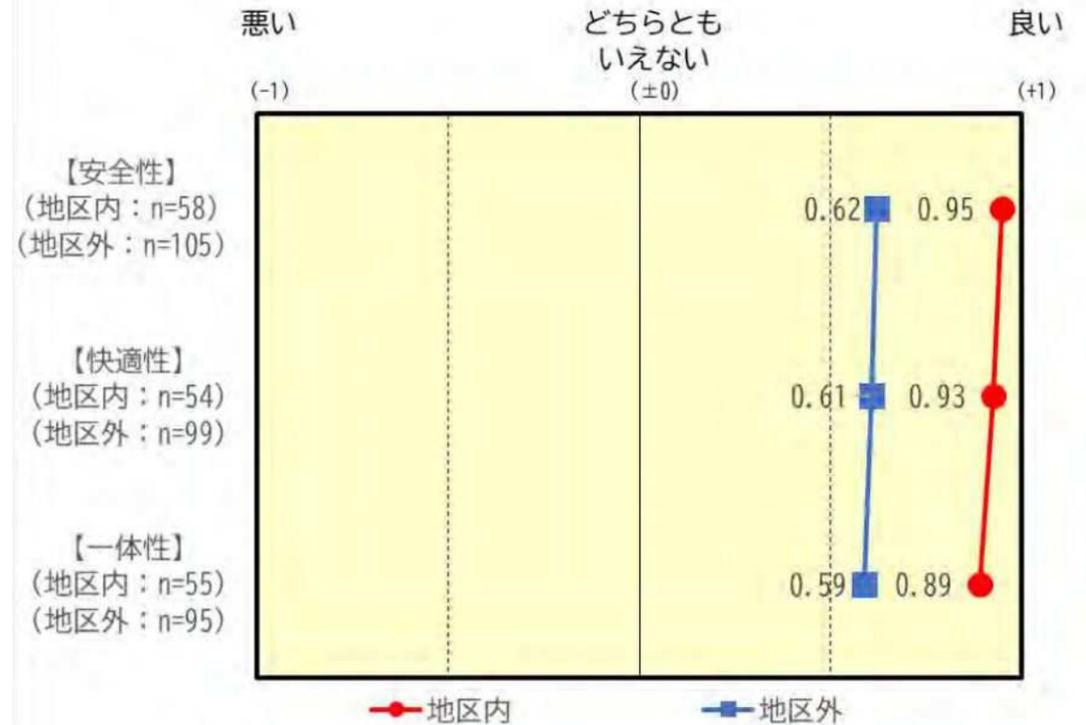


- 利用目的としては、地区内の方の約4割は、「散歩・休憩等」との回答であった。
- 地区外の約8割の方は、「店舗等利用」「通り抜け」の利用との回答であった。

図表2.1-7 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号(歩道)) 【総合評価】

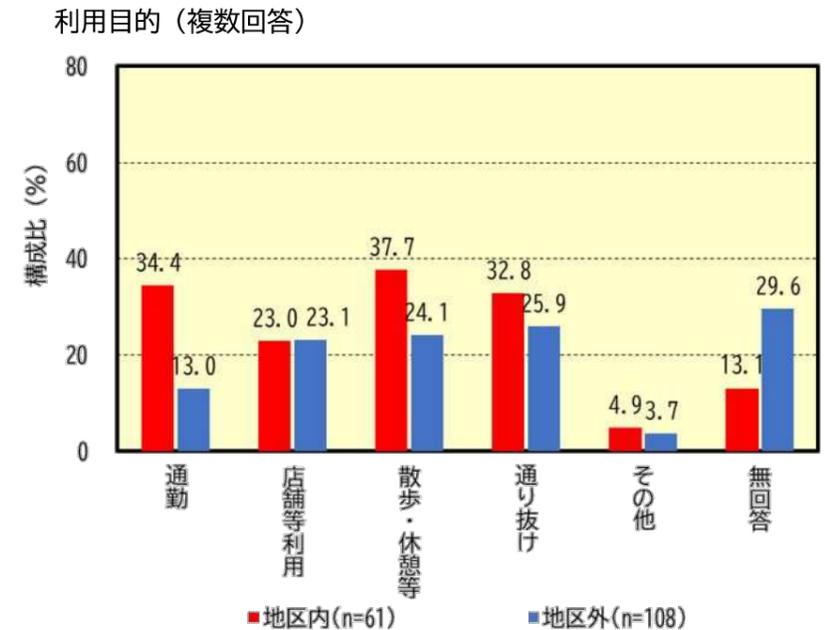
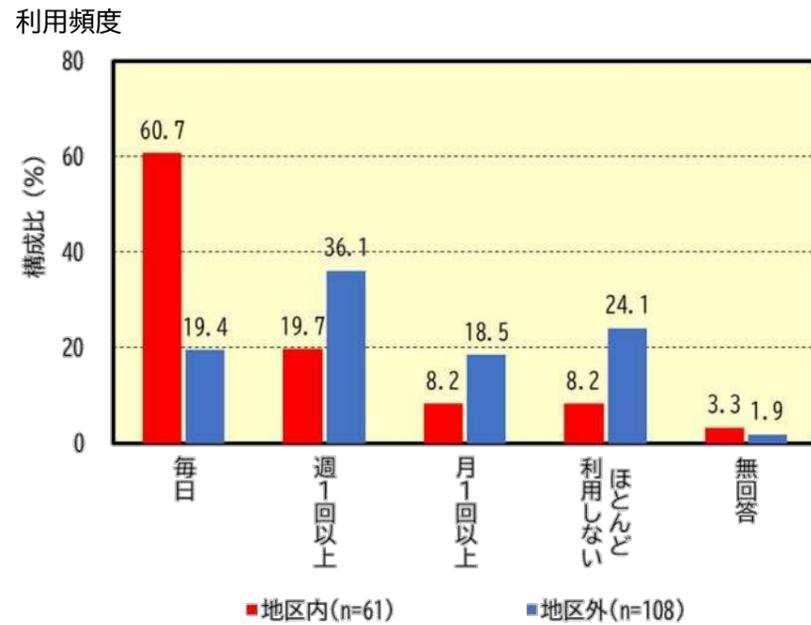


図表2.1-8 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号(歩道)) 【安全性・快適性・一体性】



2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-9 西側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路3号(歩道))



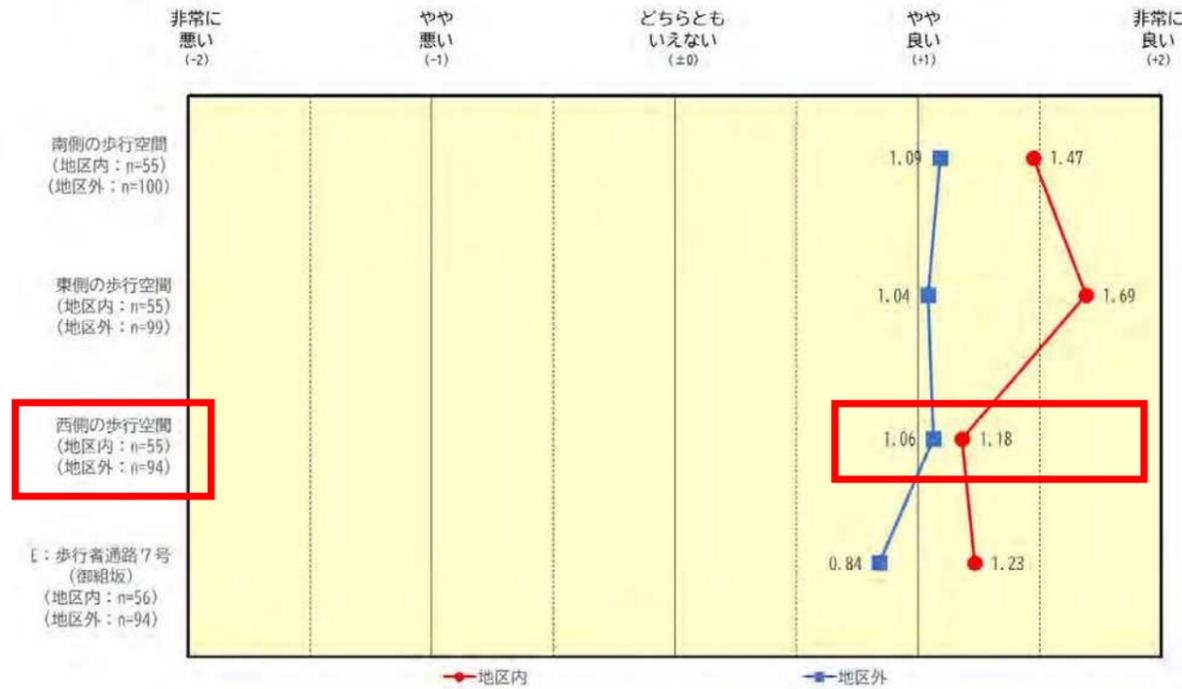
※一体的な空間として整備されているため、歩道状空地(公開空地)も併せた「西側の歩行空間」としてアンケートを実施

- 都市計画では、「地区幹線道路3号(幅員12m(地区内幅員6m))」として位置づけられた、既設の道路である。

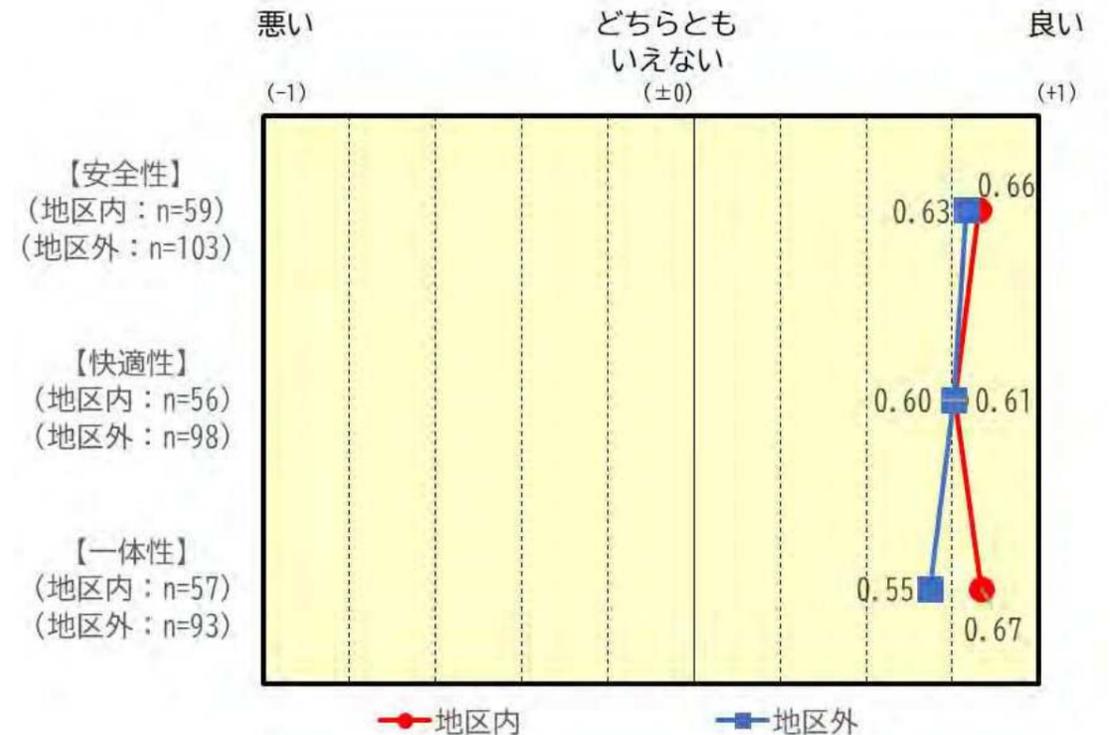
- 利用頻度としては、地区内の約6割の方が「毎日」との回答であった。

- 利用目的としては、地区内の約4割の方が「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.1-10 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号(歩道))【総合評価】



図表2.1-11 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号(歩道))【安全性・快適性・一体性】



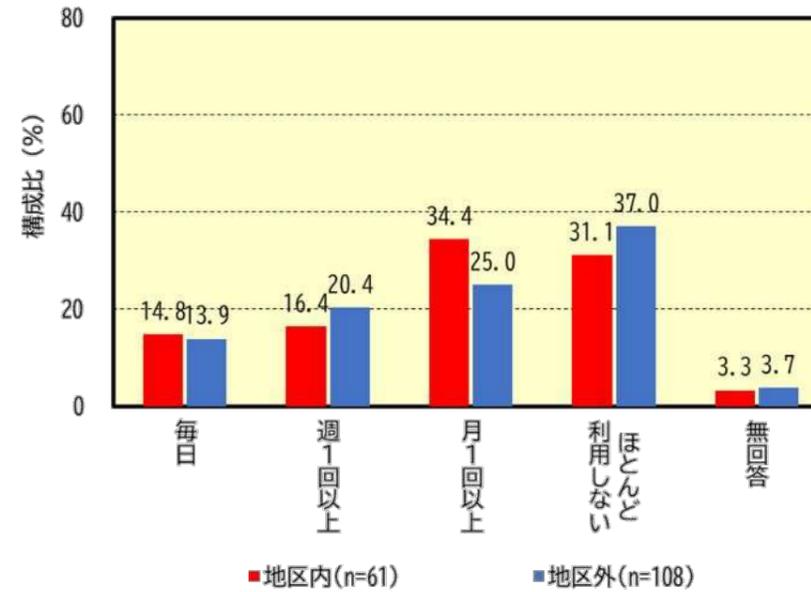
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-12 歩行者通路7号(御組坂)の利用頻度・利用目的



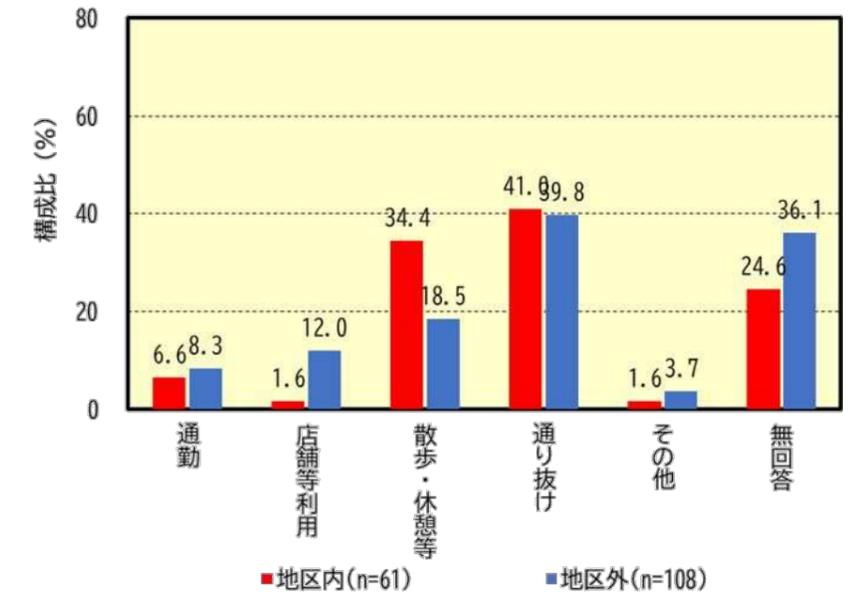
- 都市計画は、「歩行者通路7号(幅員4m)」として位置づけられた、新設の歩行者通路である。

利用頻度



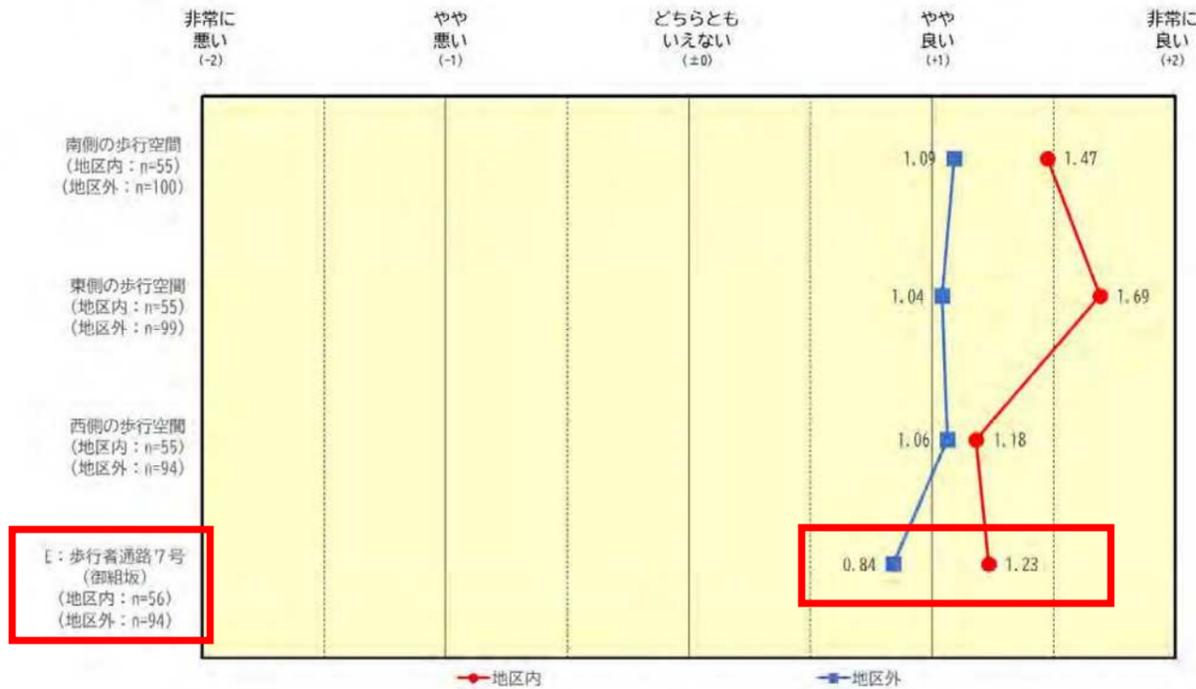
- 利用頻度としては、地区外の約4割の方が「ほとんど利用しない」との回答であった。

利用目的(複数回答)

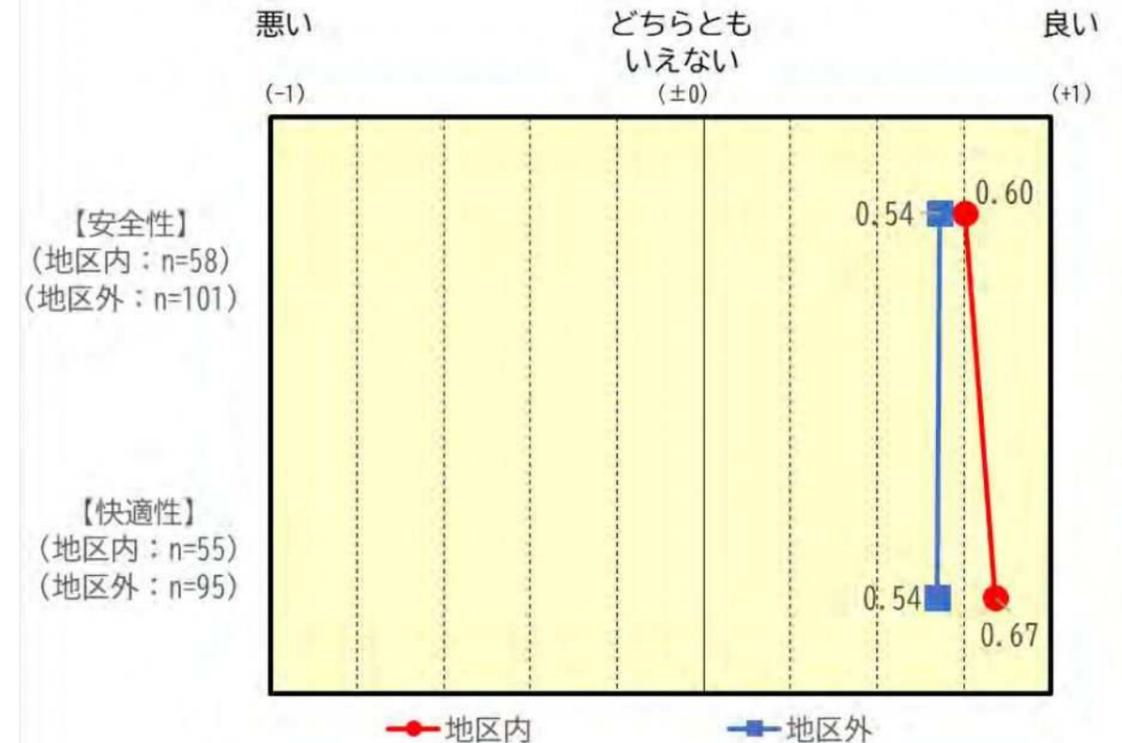


- 利用目的としては、地区内・地区外共に約4割の方が、「通り抜け」との回答であった。

図表2.1-13 歩行者通路7号(御組坂)の整備満足度【総合評価】



図表2.1-14 歩行者通路7号(御組坂)の整備満足度【安全性・快適性】



2. 2) 都市防災（耐火率・不燃領域率）

○ 耐火性の向上：耐火建築物の整備により、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】

○ 施行区域には非耐火建築物（鉄骨造・木造）が過半を占めていました。

【従後】

○ 耐火建築物の整備により施行区域内の不燃化率は従前の57%から100%と大幅に向上しました（図表2.2-1）。また、施行区域がある六本木一丁目では不燃領域率は97%を超えました（図表2.2-2）。

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（平成28年度）】



■ 不燃領域率の算定

	空地率	不燃化率	不燃領域率
従前	19.9%	95.8%	96.7%
従後	19.6%	96.7%	97.4%
変化値	-0.3%	0.9%	0.7%

$$\text{不燃領域率} = \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率}$$

$$\text{空地率} : \{ (S+R) / T \} \times 100 (\%)$$

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（六本木一丁目の面積）

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）」
（平成28年3月、東京都）

【従前（平成18年度）】



「平成28年土地利用現況調査」を基に作成

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

2. 2) 都市防災（活動有効空間不足率）

○ 活動有効空間不足率の改善：道路の拡幅などにより、バッファカバー面積は上がり、活動有効空間不足率の改善が図られました。

図表2.2-3 活動有効空間不足率

【活動有効空間不足率】

町丁目ごとに、道路幅員が狭いため災害時の避難や消火・救助・救援などの活動が困難な地区の割合を表す指標で、下記式で算出します。

面積の単位は全て㎡

$$= 1 - \frac{\text{町丁目内のバッファカバー面積注1)}}{\text{町丁目の面積} - \text{町丁目除外- 土地利用分類の対対象面積注3)} - \text{公園等の面積注4)}} \times 100$$

注1) バッファカバー面積

道路幅員4m以上の道路を対象に、道路から容易に活動できる範囲として、道路幅員に応じたバッファ幅注2)を設定する。なお道路幅員4m未満の道路は、災害時の消火や救助の活動において、十分な作業スペースが確保できないと評価し、対象外とする。これに災害時の活動に有効なオープンスペースとして幅員4m以上の道路に接する100㎡以上1000㎡未満の小公園等のバッファカバー面積を加える。今回は対象地区内で防災訓練の場としても活用されている仙石山プラザを対象として算出することとした。

(右図凡例 )

以上の2点で町丁目のバッファカバー面積を算出する。

注2) 道路幅員に応じたバッファ幅（道路中心からの距離）

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	$(D/2) + (10.0 + (D-4) \times 5)$
6~12m	$(D/2) + (20.0 + (D-6) \times 1.67)$
12m以上	$(D/2) + 30.0$

注3) 町丁目除外対象面積

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で、1000㎡以上の公園、鉄道・港湾、水面・河川、田畑や原野、森林などが除外対象となる。

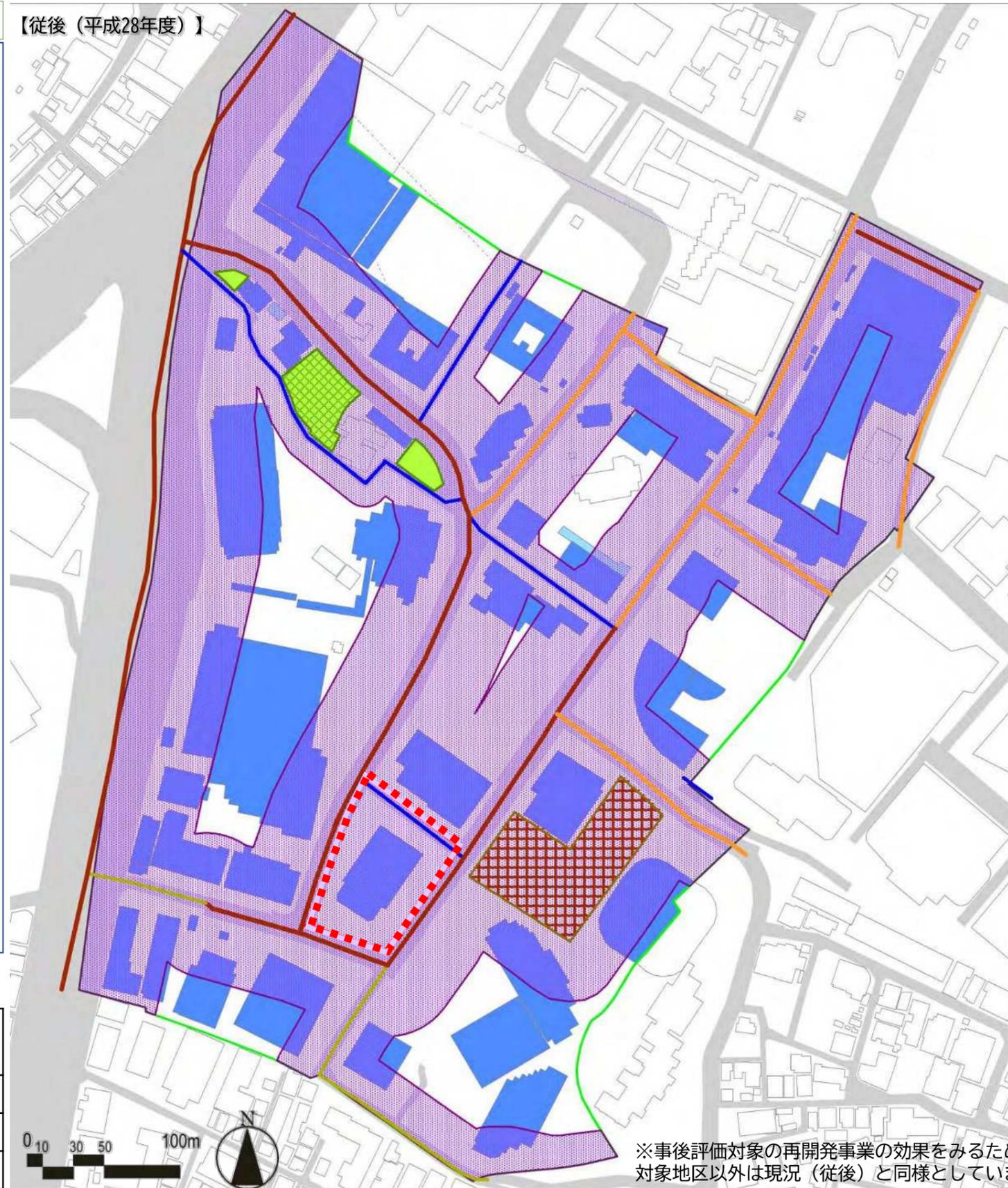
当該町丁目では一箇所の公園（約1,070㎡）のみが対象となる（右図凡例 )。

注4) 土地利用分類の公園等の面積

当該町丁目では町丁目除外対象に含まれた公園を除く2箇所を対象とした。

資料：「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）」
(平成30年2月、東京都都市整備局)

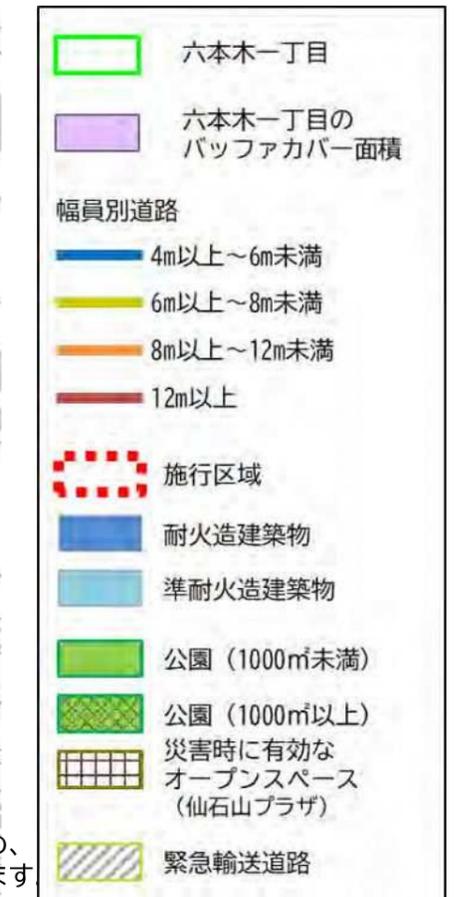
【従後（平成28年度）】



【従前（平成18年度）】



「平成28年土地利用現況調査」を基に作成



■活動有効空間不足率の算定

	対象町丁目内の バッファカバー面積	活動有効空間 不足率
従前	約 116,900 ㎡	約22.7 %
従後	約 117,200 ㎡	約22.5 %
変化値	約 300 ㎡	約-0.2 %

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

2. 2) 都市防災（防災施設の整備状況）

- 災害時における帰宅困難者等のための一時受入場所等を確保し、その使用について港区において初めて、区と協定を締結しています。
- 非常用発電機や防災備蓄倉庫が整備されており、災害時でも一定期間地区内に留まることが可能であることが確認できました。
- 地区内の防災訓練への参加を高める取組みや、防災マニュアルの作成・配付を行っています。

六本木一丁目南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）
 六本木一丁目南地区は平成22年11月に「災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペース等の使用及び備品等の提供に関する協定書」を締結し、1階エントランスホール（約156㎡）及び地下1階カスケードホール（約50㎡）並びに階段部分（約46㎡）を一時滞在用スペースとするとともに、パック毛布、保存水、備蓄トイレを帰宅困難者等に提供する備蓄物資としています。本協定は、港区において初めて、帰宅困難者への対応について区と協定が締結されたものです。
 また、非常用発電機が整備されていることや、居住者用の備蓄3日分がなされていることが確認できました。これらの整備により、災害時でも一定期間地区内に留まることが可能であることから、都市防災に資する施設として評価できます。
 さらに、建物全体を対象とした年1回の防災訓練の実施や、防災マニュアルの作成・配布等、地区内の防災意識を高める取組を行っています。

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、店舗、駐車場
港区との協定の締結	<p>平成22年11月19日 「災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペース等の使用及び備品等の提供に関する協定書」</p> <p>○一時滞在用スペース等：1階エントランスホール（約156㎡） 地下1階カスケードホール（約50㎡） 階段部分（約46㎡） 1階誰でもトイレ （原則、災害当日及び翌日）</p> <p>○提供する備蓄物資等：パック毛布 50枚 保存水 50本 備蓄トイレ（3回分/人） 50パック ※協定における備蓄物資の他、クッションマットを用意</p>
主なインフラの防災性能	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用発電機 ・耐震性能（制振構造） ・手動浄化ポンプの装備 ・災害時に太陽光電力をコンセントへ供給
防災空地、避難経路	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な空地の整備による街区形成 ・地区幹線道路の拡幅と歩道状空地の整備、及び御組坂の歩行者通路化による避難ネットワークの形成
街区における生活の継続	<ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄倉庫に、食糧3日分を備蓄
防災意識を高める独自の取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練の実施（ヒアリング調査より） ⇒年1回、管理組合総会後に防災訓練を実施。消火器の使用、起震車体験等、参加率を高める取組みを実施。 ・防災マニュアルの作成と配布

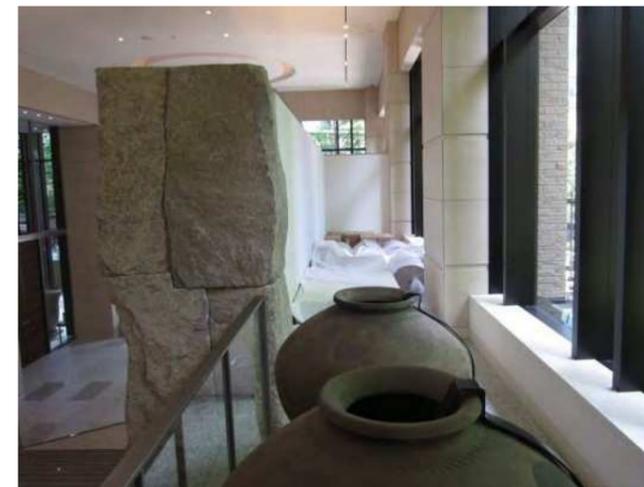
図表2.2-5 防災施設等の内容



一時滞在用スペース（カスケードホール）



地下階の防災備蓄倉庫



帰宅困難者用マット



一時滞在施設の掲示



防災訓練（水消火器の使用）



防災訓練（ベランダ隔て板の蹴破り）

2. 2) 都市防災（防災施設の整備状況）

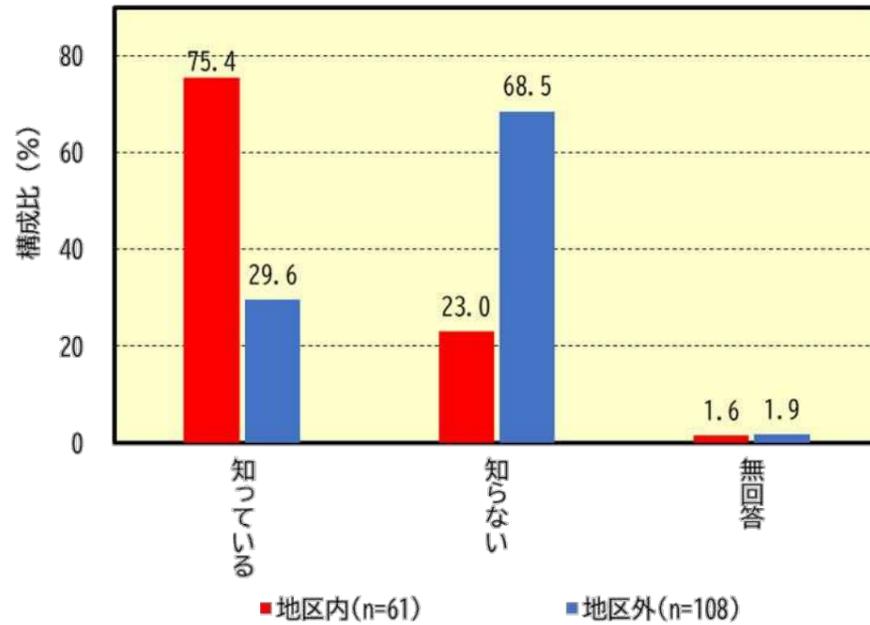
- 防災施設の整備状況について、地区内の半数以上の方及び地区外の3割程度の方が認知していることが分かりました。（図表2.2-6、7、8）
- 地区内外の方の多くは、当地区の再開発事業が防災性の向上につながったと認識していることが分かりました。（図表2.2-9、10）

六本木一丁目南地区において、防災意識に関する調査を行いました。（図2.2-6～図2.2-10）

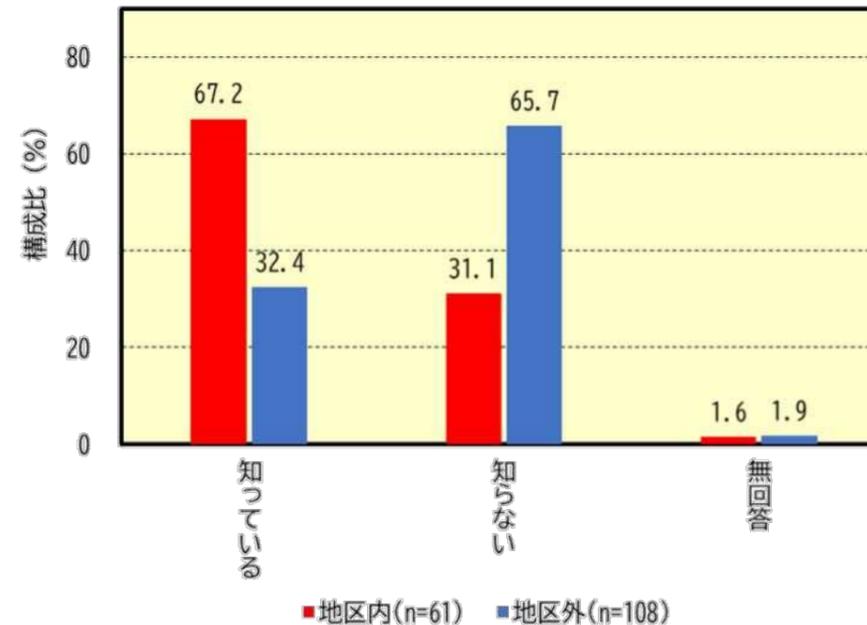
地区内の方の半数以上は、①防災備蓄倉庫が整備されていること、②非常用発電システムを導入していること、③一時滞在施設として区と協定を結んでいることを認知していることが確認できました。特に防災備蓄倉庫の整備については、約7割以上の方が認知しており、再開発事業における防災性向上のための取組が広く周知されていることが分かりました。

地域の防災性の向上については、地区内外の方の多くが六本木一丁目南地区の再開発事業は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。

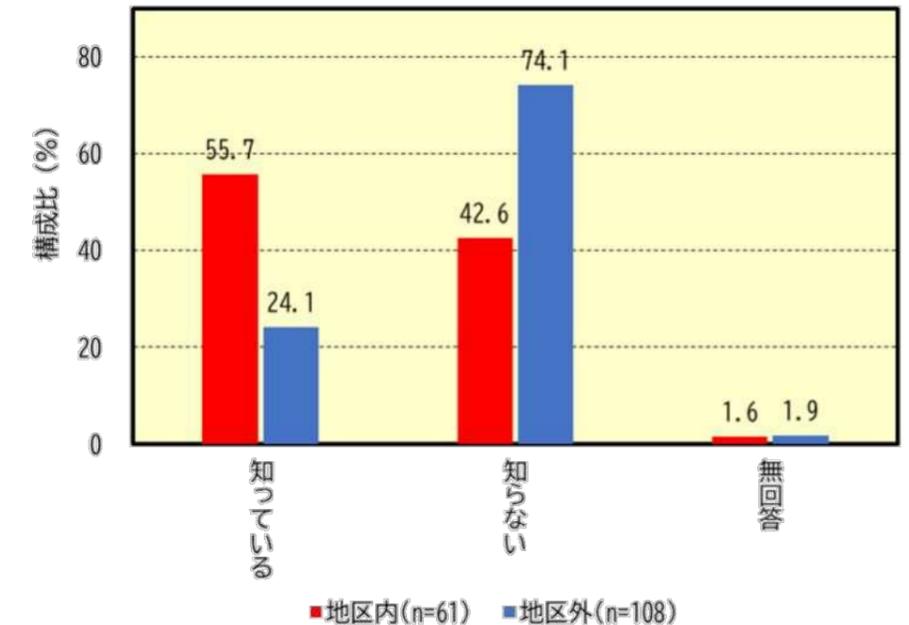
図表2.2-6 防災備蓄倉庫の認知



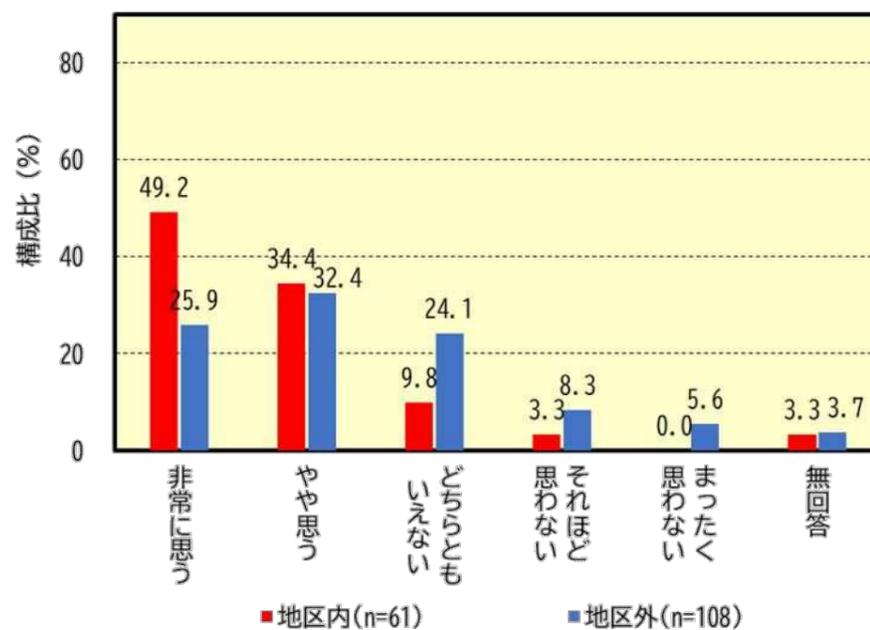
図表2.2-7 非常用発電システムの認知



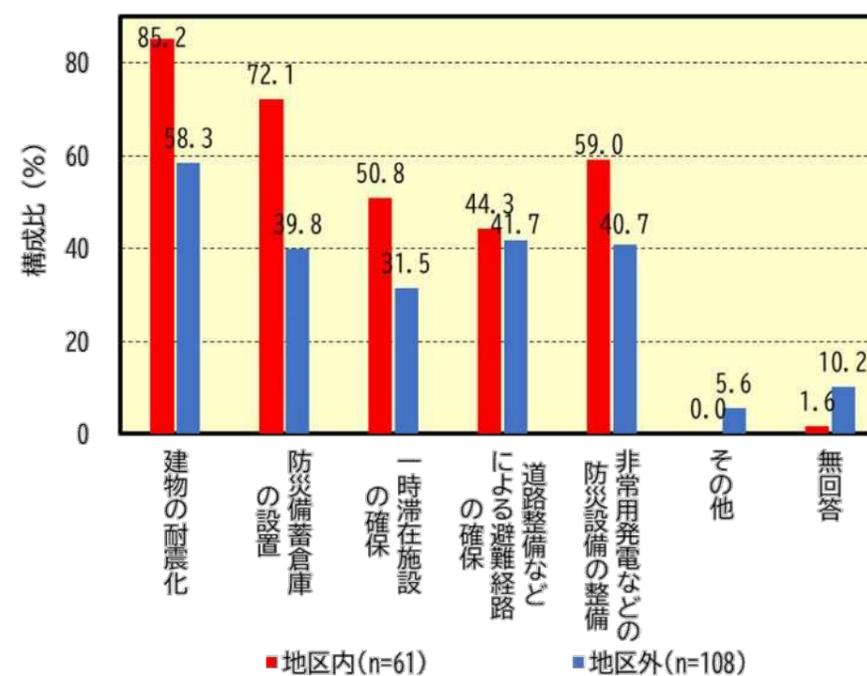
図表2.2-8 一時滞在施設の認知



図表2.2-9 地域の防災性の向上



図表2.2-10 防災性の向上につながっている点（複数回答）



2. 3) 居住性・快適性（事業継続性、住宅整備）

- 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、居住者満足度も良好です。このようなことから、良質な住宅供給がなされていると認められます。
- 住宅の入居率は100%であり、施設稼働状況は良好です。
- 建物全体の管理業務（清掃、設備保守、警備、植栽管理等）は一括で民間会社に委託されており、適切な管理運営体制が構築されています。

施設の管理運営は、管理組合から民間会社に委託されており、外構、外構植栽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。
 居住者満足度のアンケート結果をみると、総合的な居住満足度は高く、特に交通利便性や地域のブランド力、防災面や防犯面の安心に対する満足度が高いことが確認できました。

「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。
 六本木一丁目南地区市街地再開発事業では、誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多く作られ、住宅の入居率も良好です。また、従前の権利者79名のうち59名が権利変換し、従後も住宅を取得しています。住宅の入居率は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供給がなされていると認められます。

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：パークコート六本木ヒルトップ管理組合					
	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（一括）					
管理会社等の管理内容	住宅（共用部分）					
	管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他
	○	○	○	○	○	-

図表2.3-2 施設の整備水準

	住宅間取り別専有面積			
	1DK	2LDK	3LDK	3LDK+S
	約45㎡～約50㎡	約65㎡～約100㎡	約80㎡～約140㎡	約150㎡
パークコート六本木ヒルトップ	62戸	134戸	73戸	1戸
計	270戸			

参考 施設管理上の苦勞・工夫（ヒアリング調査）

- ・パークコート六本木ヒルトップでは、問い合わせがあった際などに可能な限り現場で対応できるように、フロントマネージャーの下に現場責任者を常駐させています。他のマンションでは、現場責任者を常駐させることはほとんど無く、本施設は手厚い体制となっています。
- ・維持管理に関しては、特に緑に気を使っています。高木の下が根詰まりするので工夫したり、ダメな時は植え替えも検討します。また、空調のダクトの出口付近にある樹木は枯れやすいため気を使っています。
- ・竣工から7～8年経っているため、土壌に関しても悪くなっていないかどうか気にかけています。

（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、住戸専有面積、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。

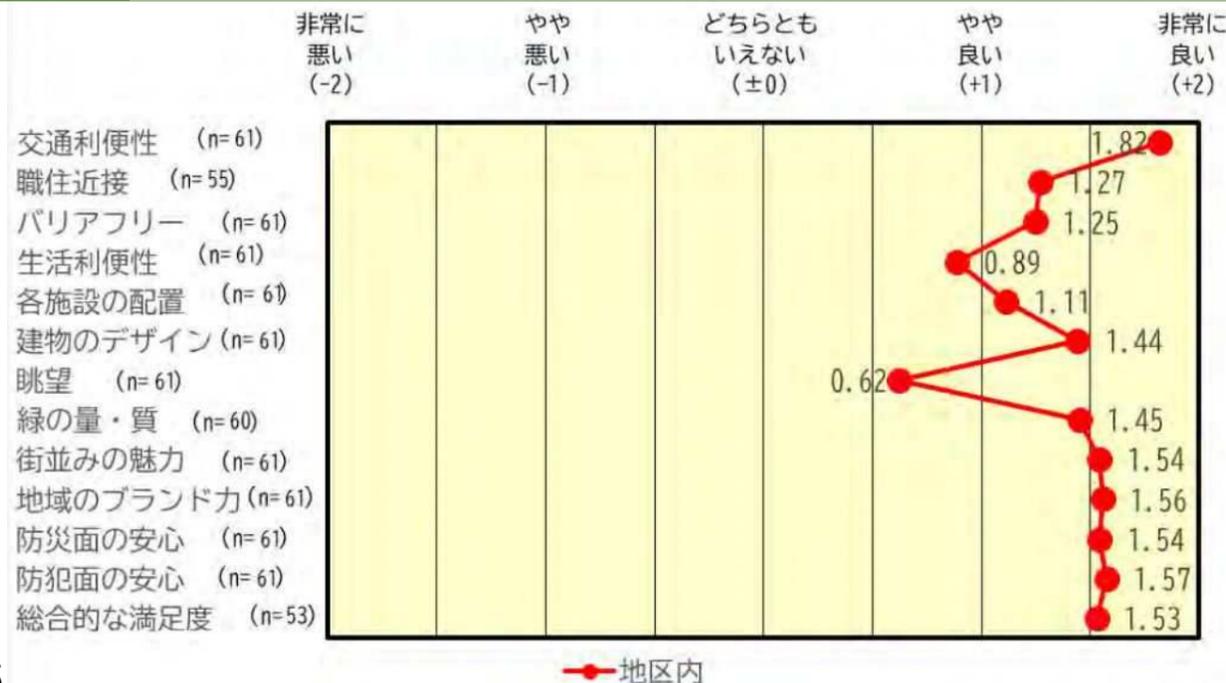
【例】3歳の子どもがいる3人世帯の誘導居住面積→65㎡

※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

参考 居住者満足度



図表2.3-3 施設稼働状況（ヒアリング調査）

	パークコート六本木ヒルトップ	
主な用途	住宅	商業
入居率	100%	100%

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

- 地区幹線道路1号・2号・3号沿いに、歩道と一体的な歩道状空地が整備されていることで、安全性・快適性の高い歩行空間が形成されています。
- 公開空地に多くの緑を設けていることで、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並みの形成」に寄与しています。

地区幹線道路1号・2号・3号の歩道と一体的に整備された歩道状空地は、ゆとりや見通しの確保された快適な歩行者空間を形成しています。また、土地の高低差を解消するバリアフリー動線としても機能しています。広場4号は、ベンチのある緑の多い空間として整備され、区との維持管理協定に基づき適切に維持管理がなされています。公開空地に多くの緑を設けていることで、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並みの形成」に寄与しています。

図表2.3-4 公開空地の整備状況について



図表2.3-5 主な公開空地の現状

A 歩道状空地（地区幹線道路1号沿い）



B 歩道状空地（地区幹線道路2号沿い）



C 歩道状空地（地区幹線道路3号沿い）



D 店舗前の空地



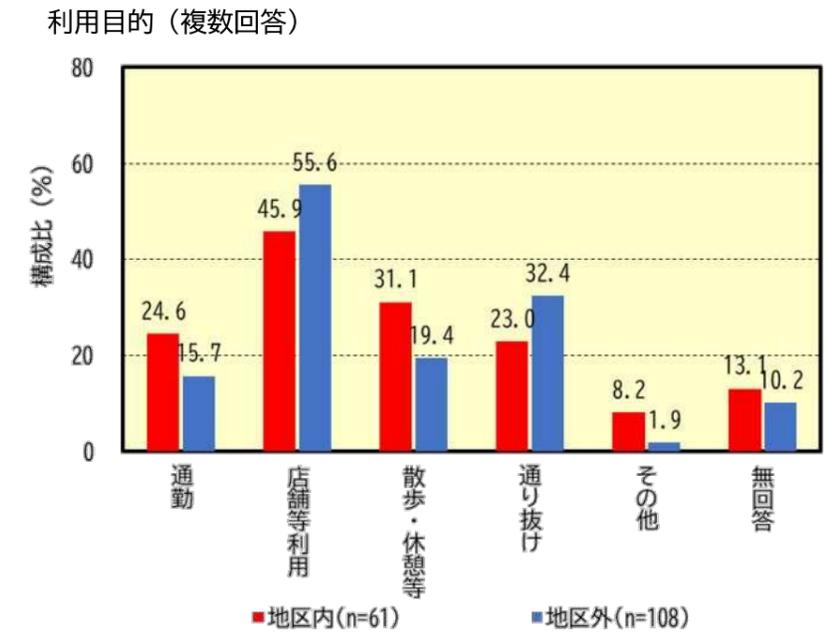
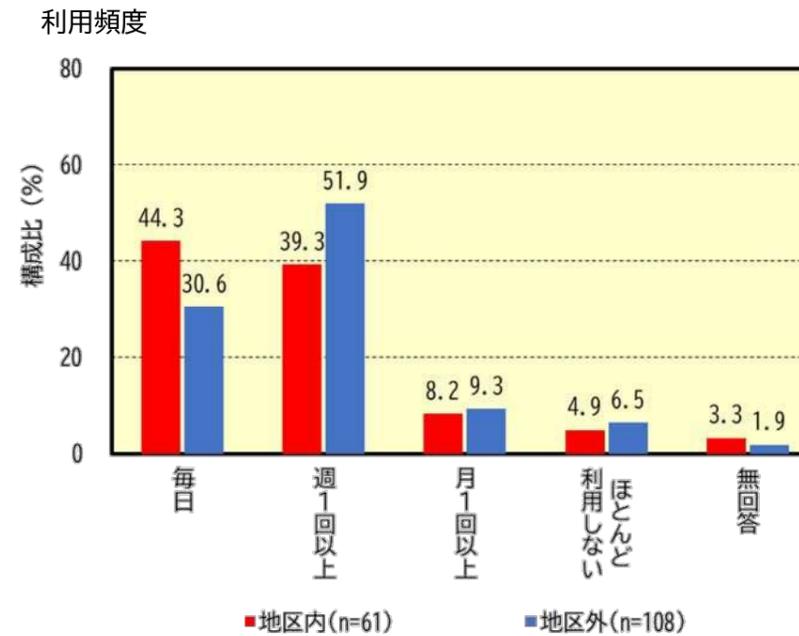
E 広場4号



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

- 地区幹線道路1号・2号沿いの空地について、地区内外の約8割以上の方々は「毎日」または「週に1回以上」の利用があると回答しています。利用目的に関しては、空地によってさまざまに分かれる結果となりました。
- 公開空地の整備満足度は、地区内の方々の回答は概ね良好と見受けられます。

図表2.3-6 南側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路1号沿いの歩道状空地)

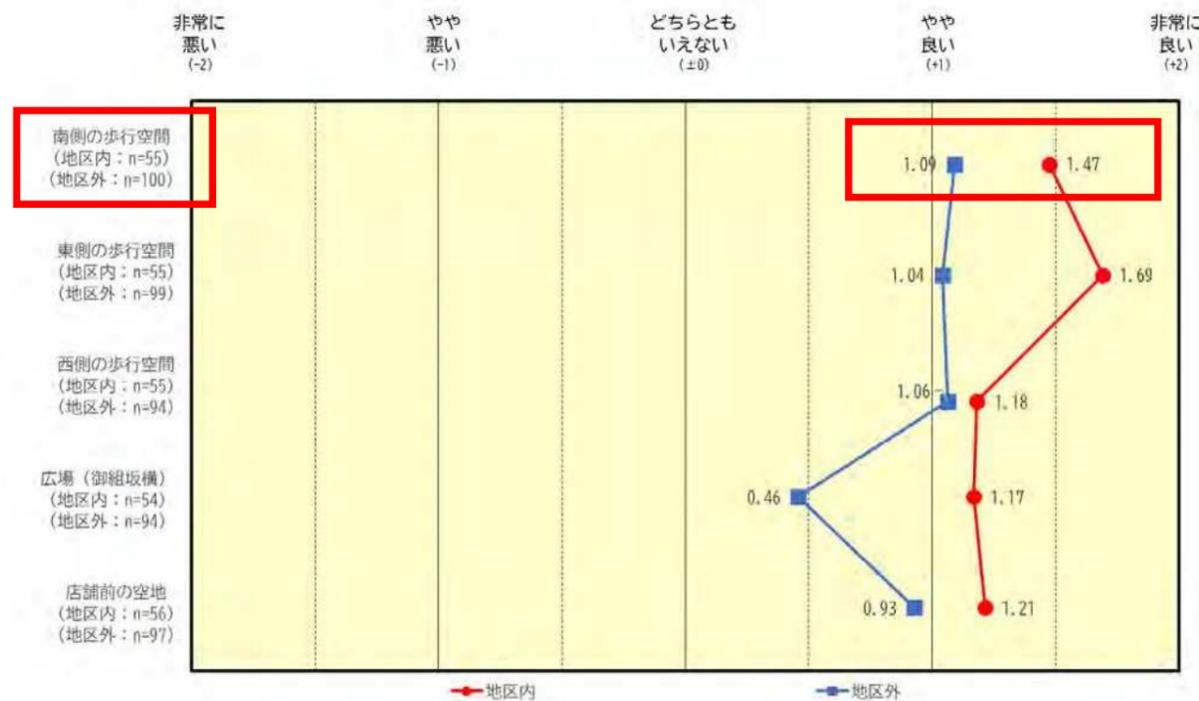


※一体的な空間として整備されているため、地区幹線道路1号（歩道）も併せた「南側の歩行空間」としてアンケートを実施

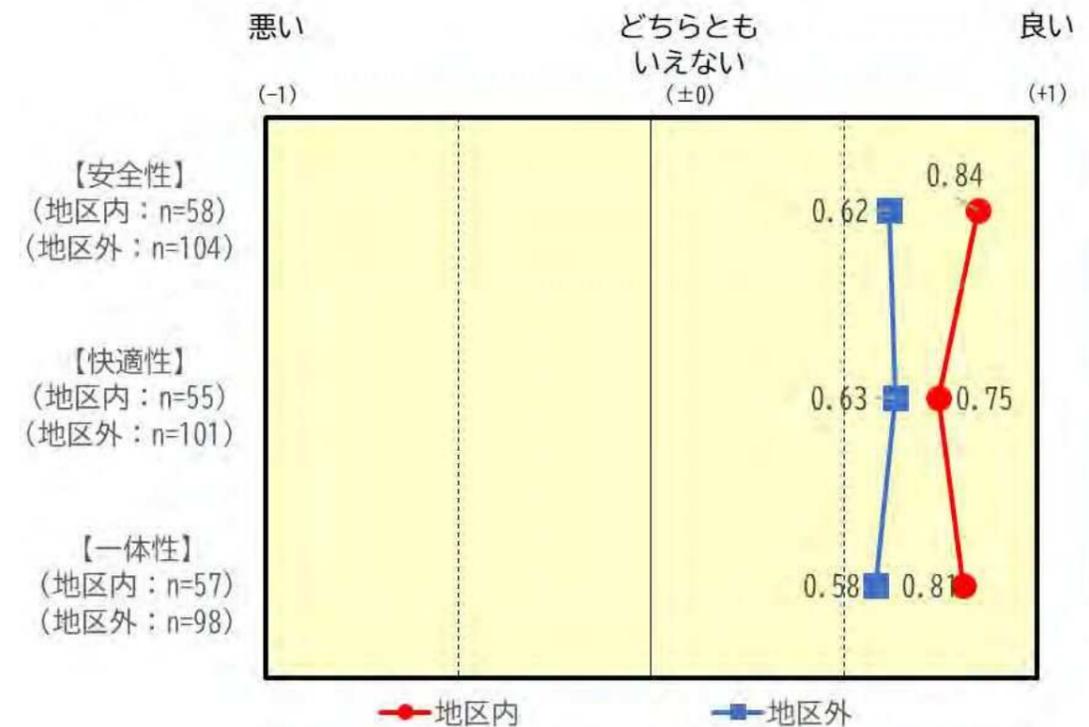
・ 利用頻度としては、地区内・地区外の約8割の方が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

・ 利用目的としては、地区内・地区外の約5割の方が「店舗等利用」との回答であった。

図表2.3-7 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号沿いの歩道状空地)【総合評価】

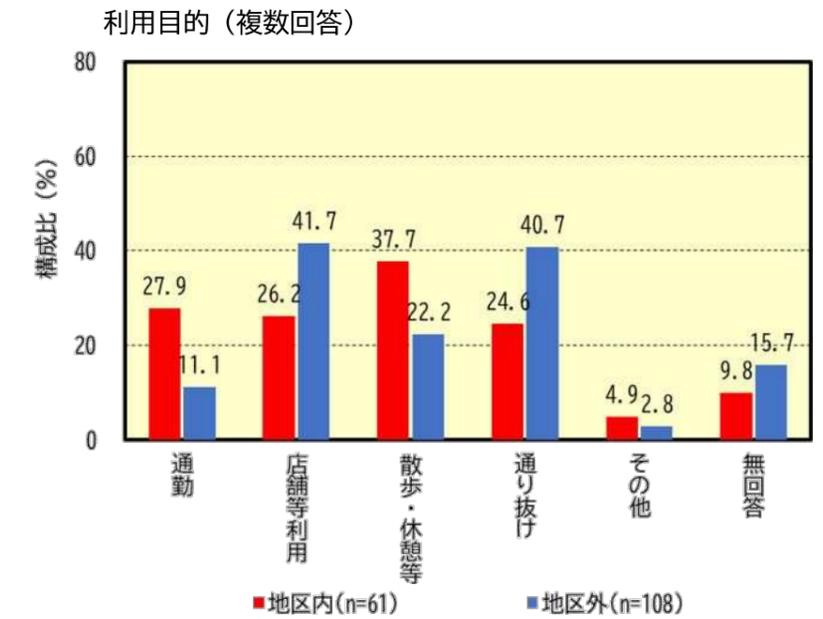
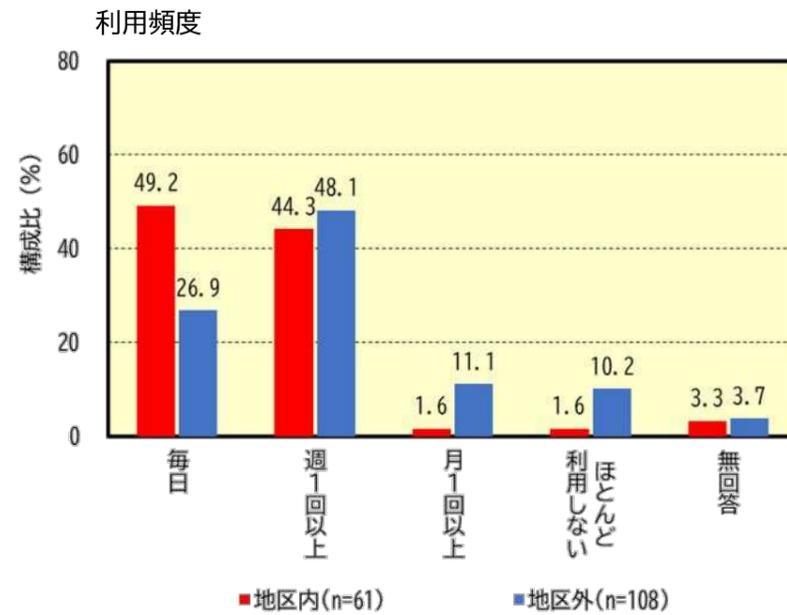


図表2.3-8 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号沿いの歩道状空地)【安全性・快適性・一体性】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-9 東側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路2号沿いの歩道状空地)



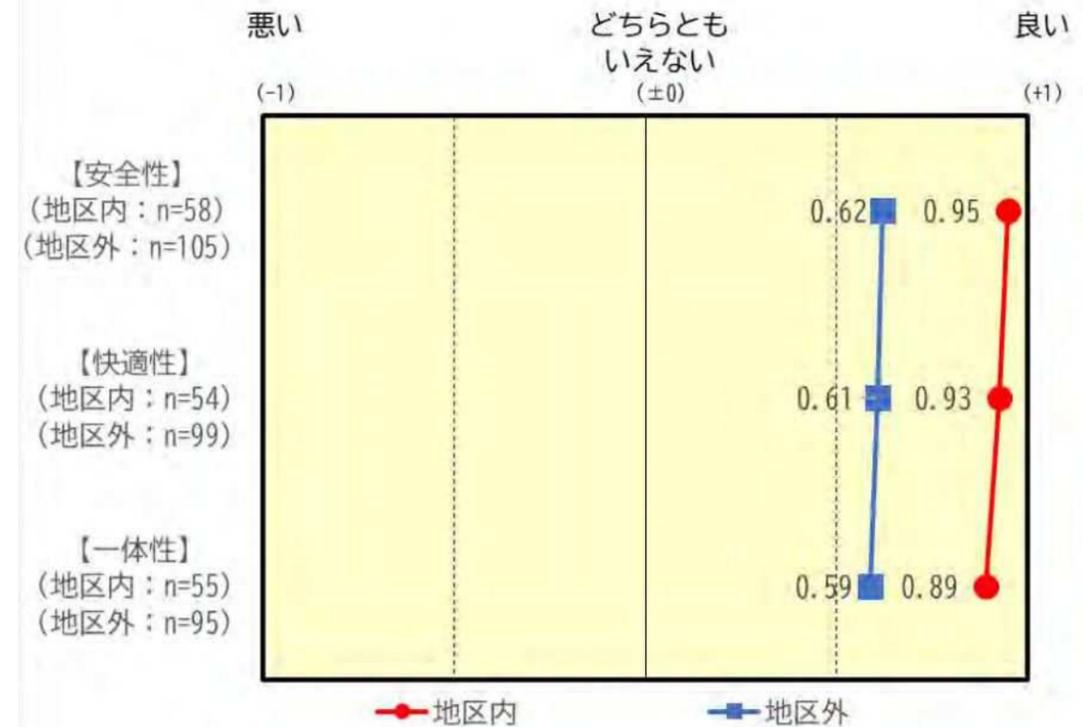
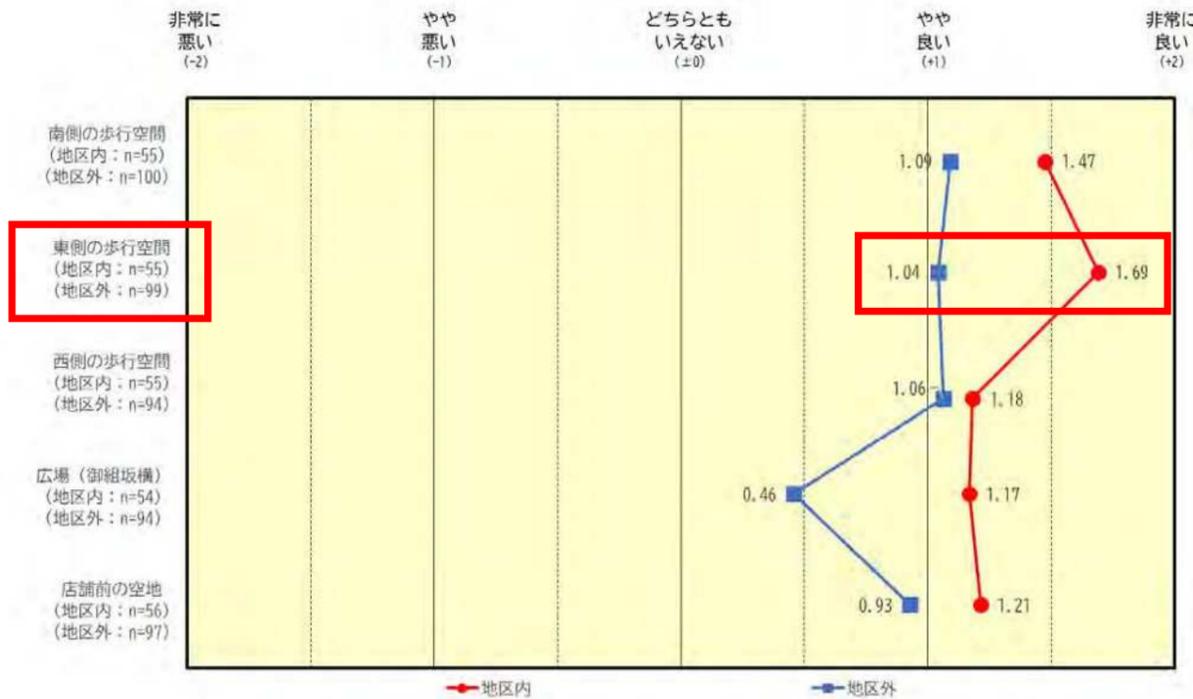
※一体的な空間として整備されているため、地区幹線道路2号（歩道）も併せた「東側の歩行空間」としてアンケートを実施

・ 利用頻度としては、地区内の方の約9割以上が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

・ 利用目的としては、地区内の方の約4割は、「散歩・休憩等」との回答であった。
 ・ 地区外の方の約8割は、「店舗等利用」「通り抜け」の利用との回答であった。

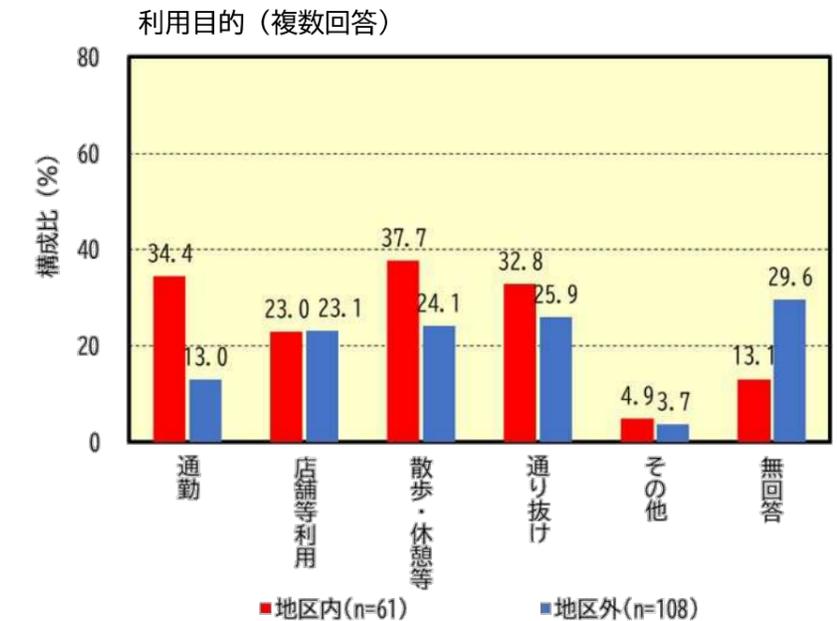
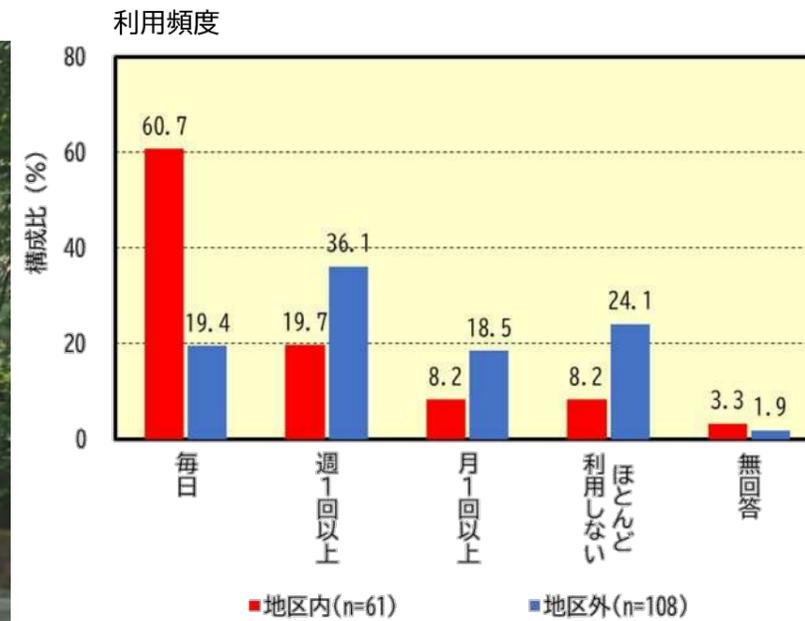
図表2.3-10 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号沿いの歩道状空地)【総合評価】

図表2.3-11 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号沿いの歩道状空地)【安全性・快適性・一体性】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-12 西側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路3号沿いの歩道状空地)



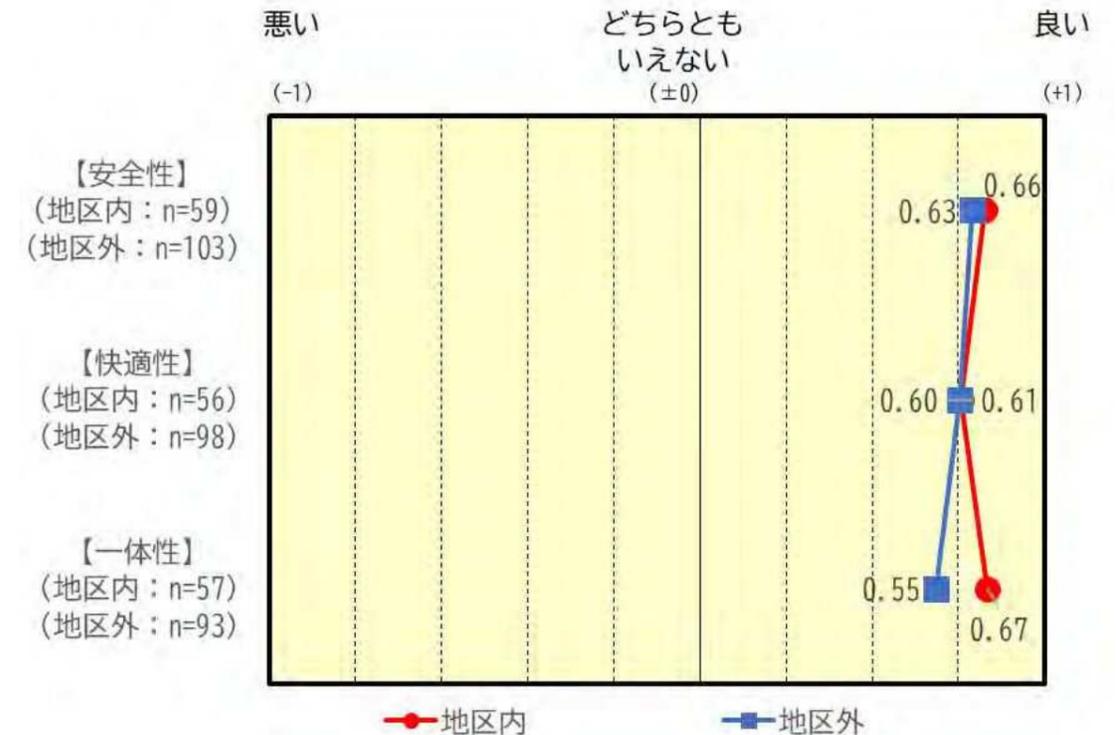
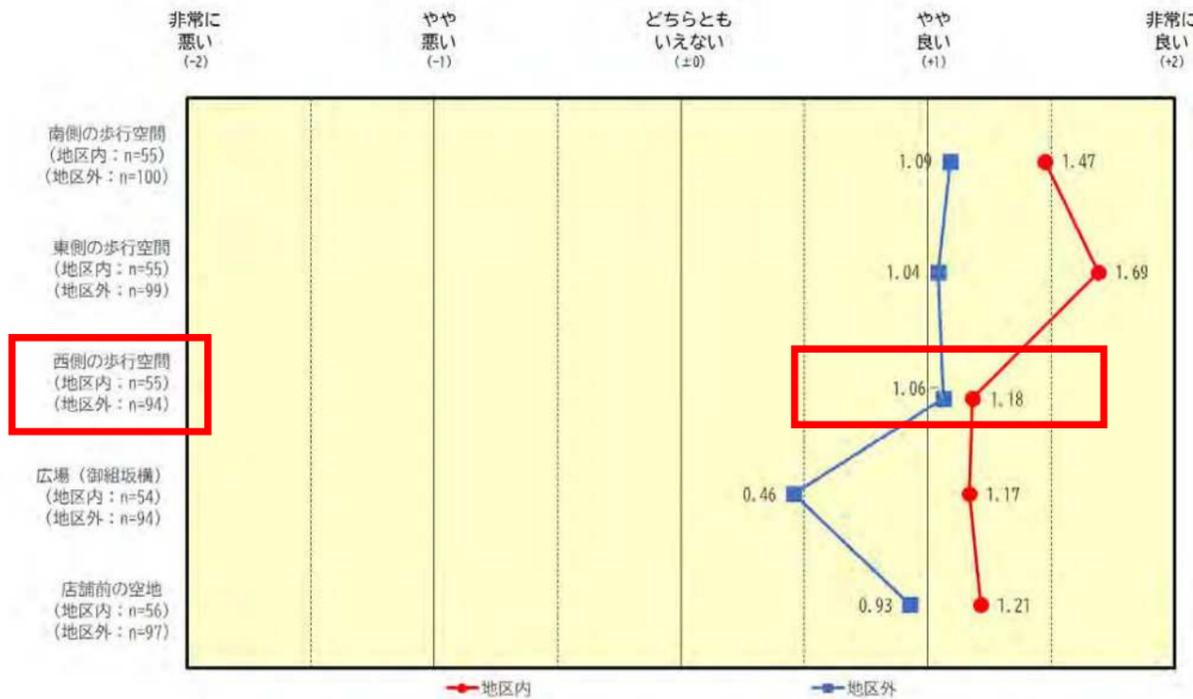
※一体的な空間として整備されているため、地区幹線道路3号（歩道）も併せた「西側の歩行空間」としてアンケートを実施

・ 利用頻度としては、地区内の約6割の方が「毎日」との回答であった。

・ 利用目的としては、地区内の約4割の方が「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-13 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号沿いの歩道状空地)【総合評価】

図表2.3-14 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号沿いの歩道状空地)【安全性・快適性・一体性】

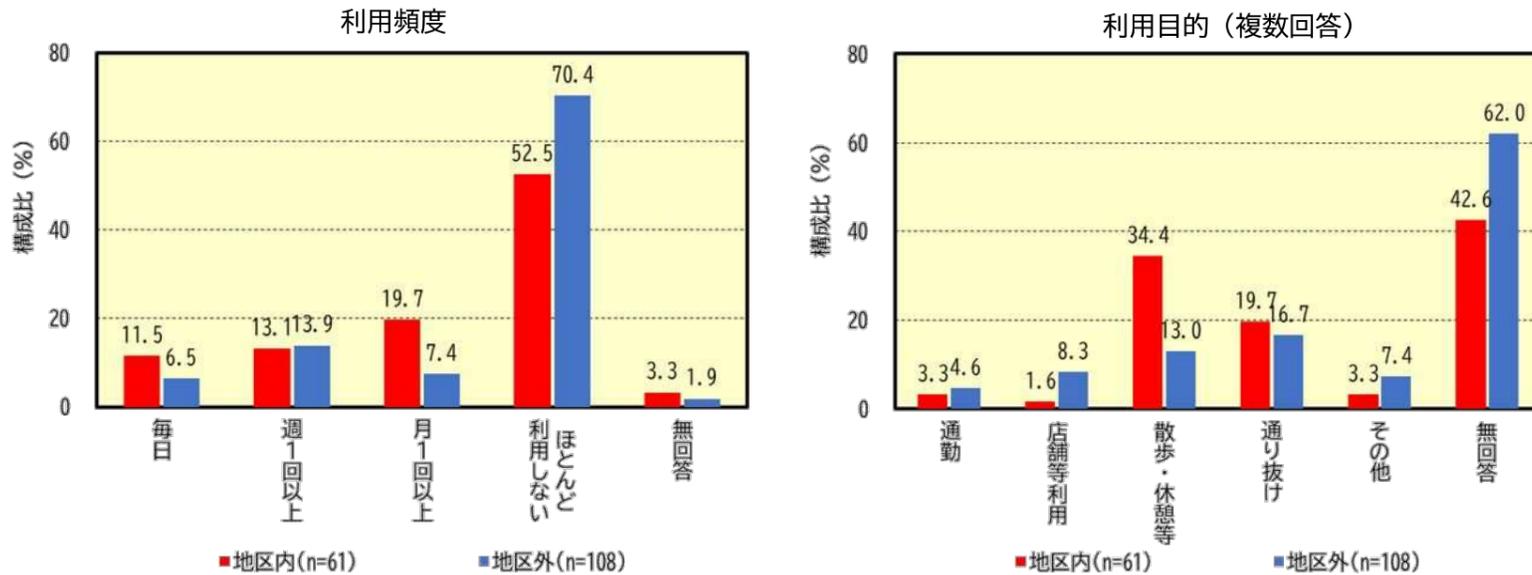


2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-15 広場4号の利用頻度・利用目的



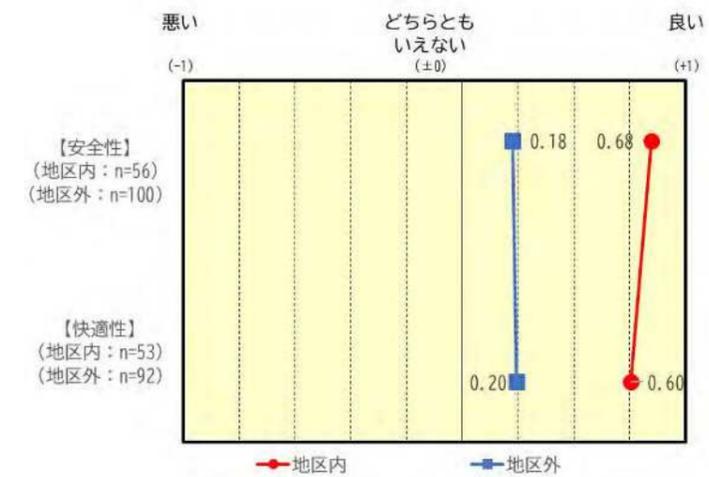
・都市計画は、「広場4号（150㎡）」として位置づけられた新設の広場である。



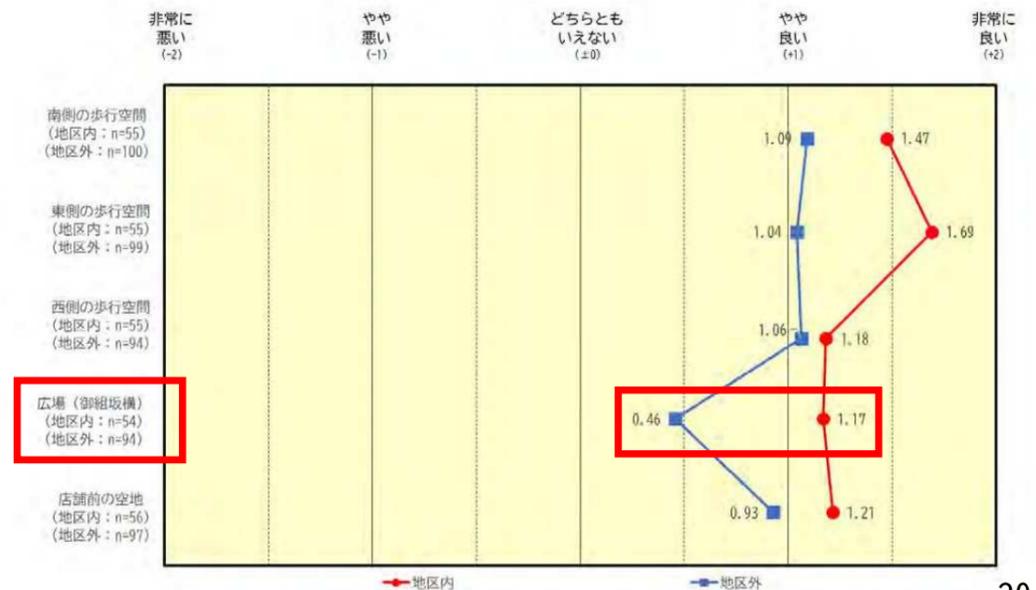
・利用頻度としては、地区内の約5割、地区外の約7割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

・利用目的としては、地区内の約3割の方が、「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-16 広場4号の整備満足度【安全性・快適性】



図表2.3-17 広場4号の整備満足度【総合評価】



参考 アンケート自由意見（広場4号）

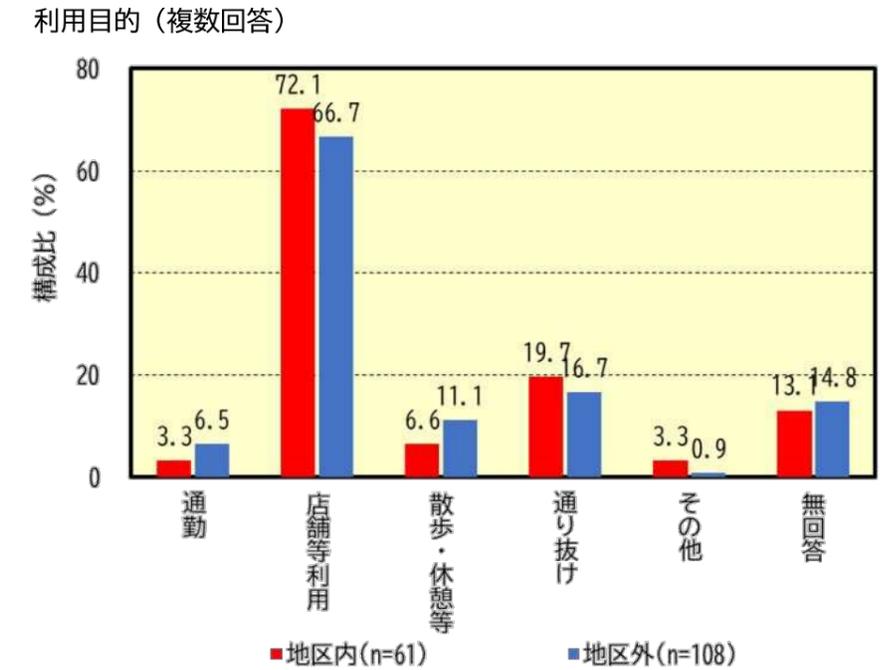
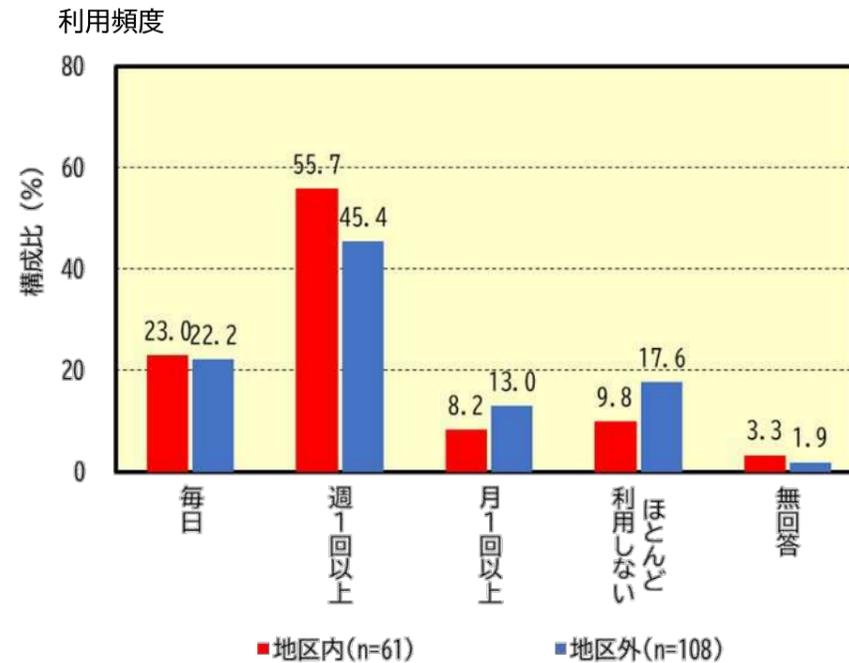
- 地区内
 - ・全体としては広々とした空間で快適ですが、この広場を利用している方は見たことがありません。
- 地区外
 - ・閉鎖的で見通しも悪く段差が多く、利用する者にとってオープンスペースとは言えないと思う。
 - ・マンション内の人しか利用できないと思っていました。これを機に利用したいと思います。

[地区外から見た広場4号]



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-18 店舗前の空地の利用頻度・利用目的

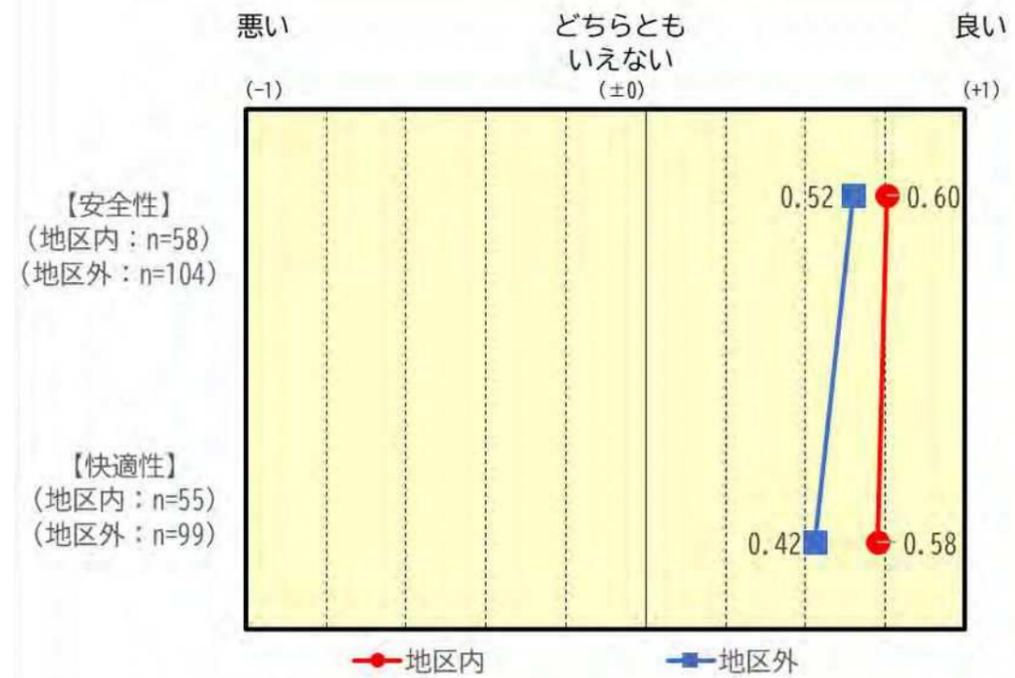
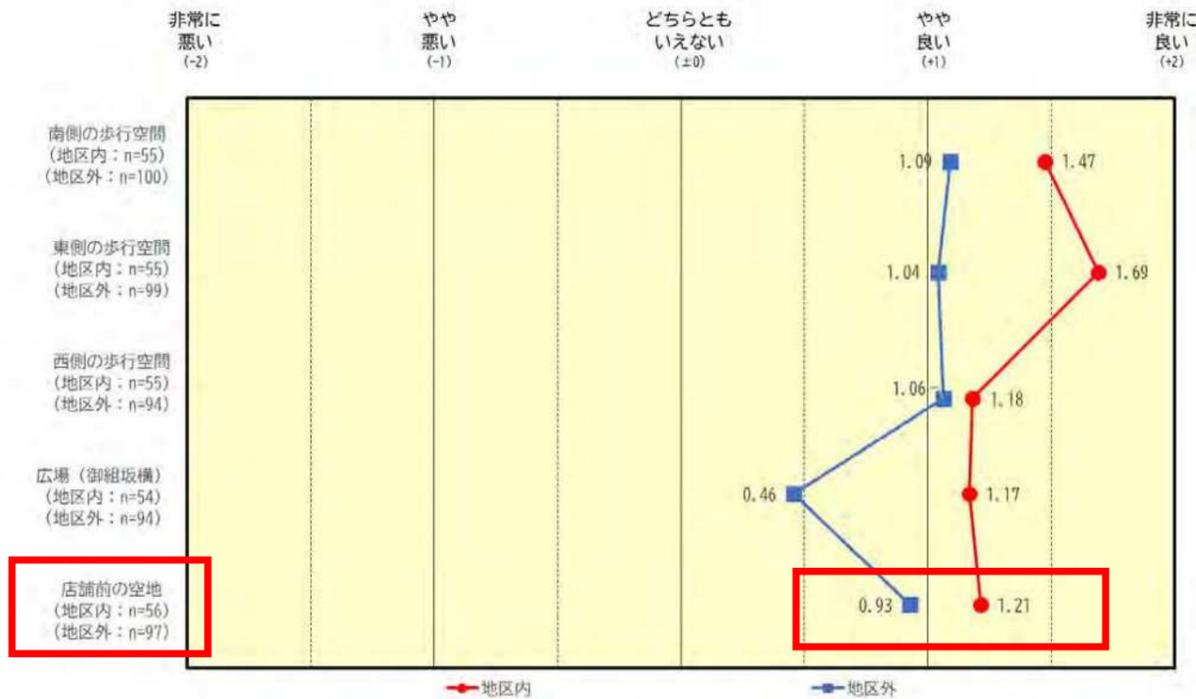


・ 利用頻度としては、地区内の約6割の方が「週1回以上」との回答であった。

・ 利用目的としては、地区内・地区外共に約7割の方が「店舗等利用」との回答であった。

図表2.3-19 店舗前の空地の整備満足度【総合評価】

図表2.3-20 店舗前の空地の整備満足度【安全性・快適性】

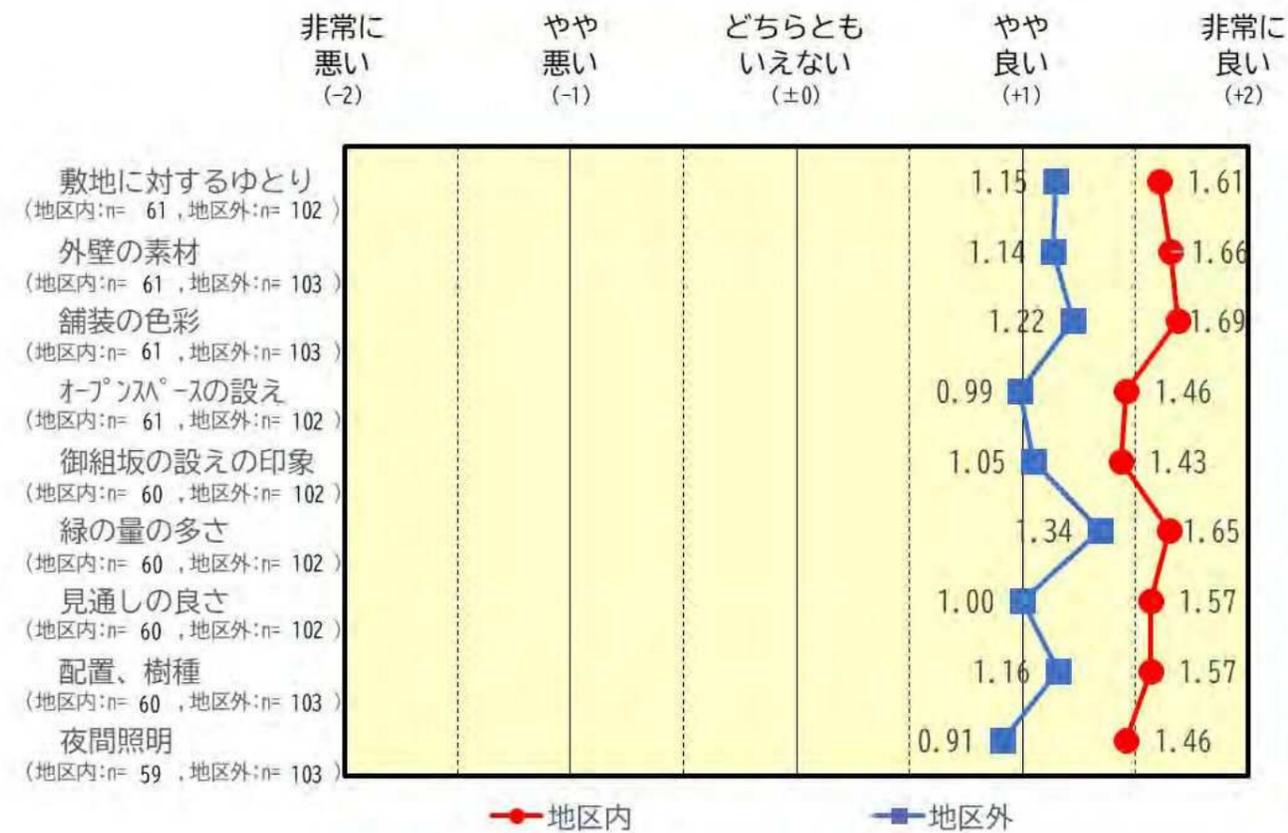


2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（近景）との調和））

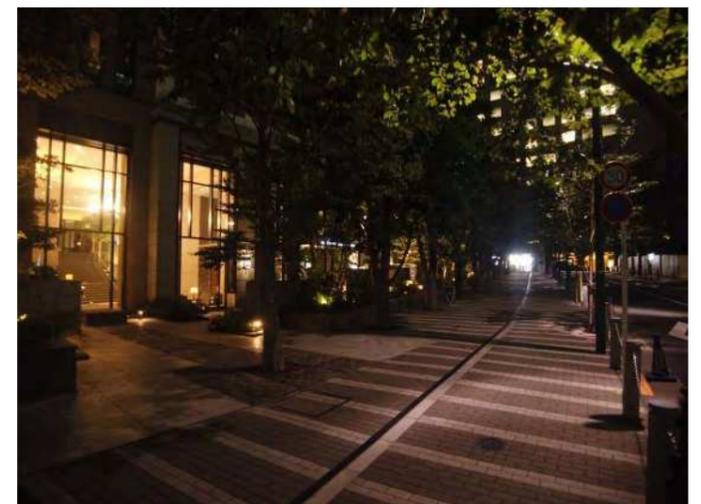
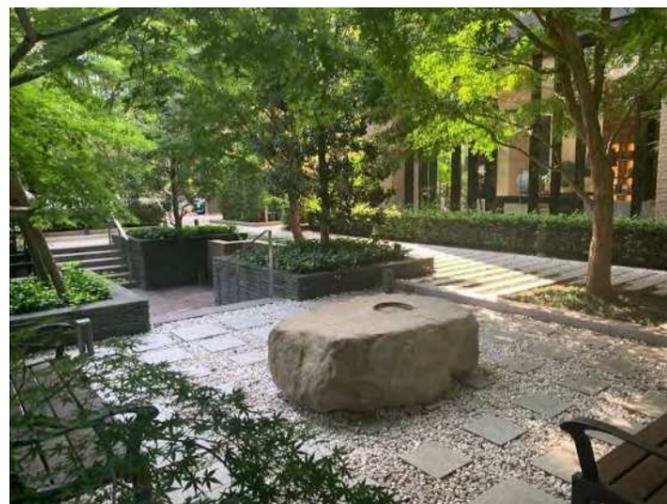
- 近景景観については、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。特に地区内の方の評価は高いことが確認できました。
- 「舗装の色彩」や「緑の量の多さ」の評価は高く、「夜間照明」は地区外の方の評価がやや低くなっています。

近景景観については、地区内・地区外共に「緑の量の多さ」について好意的な印象が得られています。一方で、緑の量の多さに関連する見通しの良さについては、地区内の方はとても好意的な印象ですが、地区外の方はやや好意的な印象に留まっており、差がついています。「夜間照明」についても、地区外の方の評価がやや低くなっています。

図表2.4-1 近景景観における住民認識評価結果（SD法）



図表2.4-2 六本木一丁目南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）

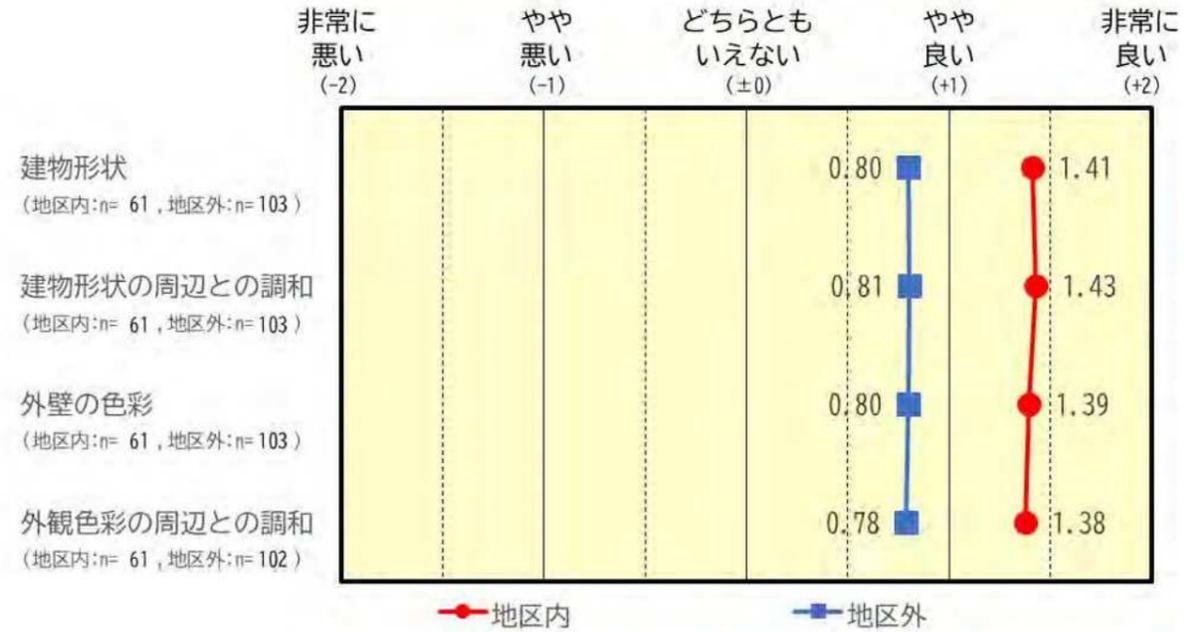
- 敷地に対するゆとりについて
 - ・エントランス前のスペースが広いので、大型車の出入りにも便利で、景観もよいと思う。
- 照明について
 - ・南側の道路から店舗への階段が暗くなると見えにくくなるため、もう少し明るさがあると良いと思います。
- 見通しの良さ
 - ・広場は、木がうっそうとしている。もう少し明るくて開放的な雰囲気だと利用したい。
- 舗装の色彩
 - ・店舗前から東側の道路への木板と砂利の道は風情がある。（しかし、歩きにくい。）
- 緑の量の多さ
 - ・ここまで緑が多い街並みになるとは想像できませんでした。なんといっても建物との間に十分な空間があり、歩道も広く緑が多いことで、素晴らしい地区になったと感心しています。

2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（中景）との調和））

○ 中景景観については、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。特に、地区内の方の評価は高いことが確認できました。

地区内の方の多くが建物形状や周辺との調和について満足していることが確認できました。地区外の方も概ね満足していることが確認できました。

図表2.4-3 中景景観における住民認識評価結果（SD法）



参考 アンケート自由意見（中景）

■街並みの景観について

（地区内）

- ・無機質なオフィスビルの中に違和感なく温かみのある居住タワーとなっている。
- ・建物上部の白色のライトアップには、ややネガティブな印象です。
- ・無難ではあると思いますが、単なる「箱」というイメージです。
- ・場所的にも建物の風格にも満足して過ごしております。

（地区外）

- ・スマート。ビルではなくレジデンスということが一見でわかる。

図表2.4-4 六本木一丁目南地区の主な中景景観



2. 4) 調和性・活力（地域創造（地域の活性化））

- 当地区は、町会には加入していますが、地区独自の自治組織、エリアマネジメント組織はありませんでした。
- 地区内の交流を促す取組みとして、管理組合がマンション内でイベントを実施しています。この取組みは、アンケート結果から「災害時に頼りになると思う活動」として認識されていることが分かりました。また、多くの方は「身近なコミュニティづくり」が必要だと感じていることが分かりました。

当地区は、地域コミュニティ組織である町会（麻布市兵衛町町会）に加入しています。地区独自の自治会、エリアマネジメント組織はありませんでしたが、建物内の町会倉庫の無償貸出や、地区周辺で行われる桜まつりへの協力として敷地内の桜並木沿いのライトアップを行うなど、まちのにぎわいや活力につながる取組みを行っていました。

また、地区内では住民同士の交流を促す取組みとして、ロビーコンサートや懇親会、企業とタイアップしたイベント等を実施しています。

アンケートにおいて、「参加経験のある活動」「参加の呼びかけを受けた経験のある活動」「地震等の災害時に頼りになると思う活動」のいずれにおいても、「マンション内でのイベント」が高い割合を占めており、地区内のコミュニティの形成に大きな役割を果たしていることが分かりました（図表4.2-6、7、8）。また、半数以上の方が「身近なコミュニティづくりの必要性」を感じていることが分かりました（図表4.2-9）。

図表2.4-5 地区内の自治会等の有無（ヒアリング調査）

内容	回答
地区内の自治会、エリアマネジメント組織の有無	無
地域周辺の地域コミュニティ組織等との連携体制	麻布市兵衛町町会に加入
地域の活性化に資するイベント等の実施	無
公開空地でのイベント等の実施	無
地区内等の活動を定期的に情報発信	無
先進的な取組	無
その他	地区内での交流イベントの実施

参考 地区内での交流イベント



マジックショー



ロビーコンサート

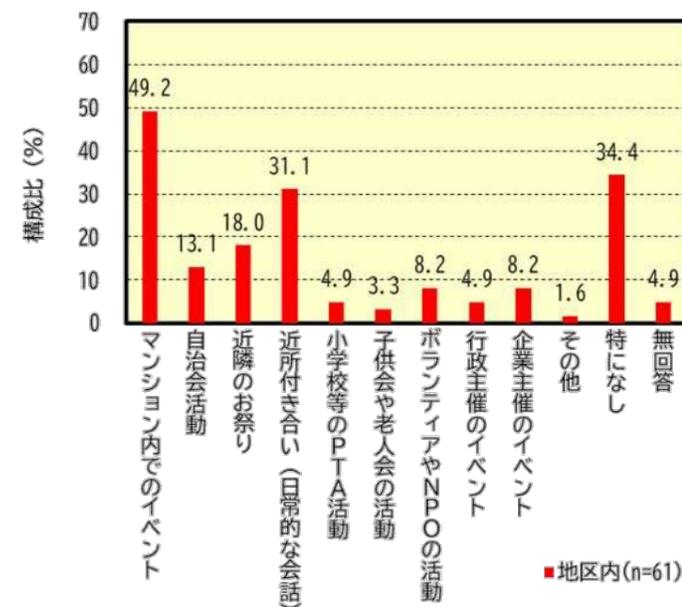


レクリエーション

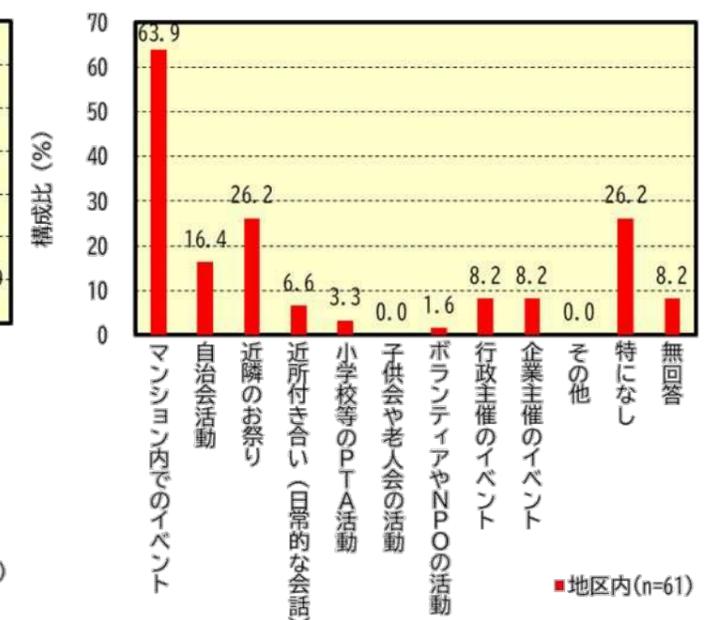


生鮮食品生野菜販売及び試飲

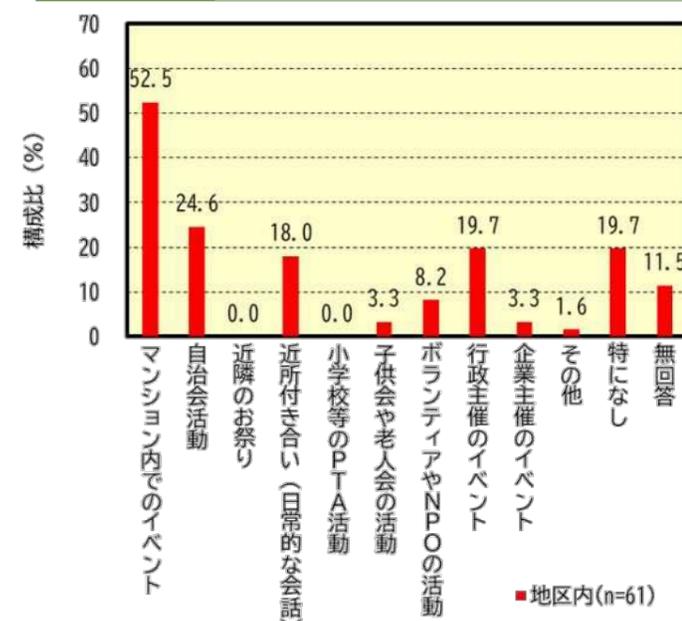
図表2.4-6 参加経験のある活動（複数回答）



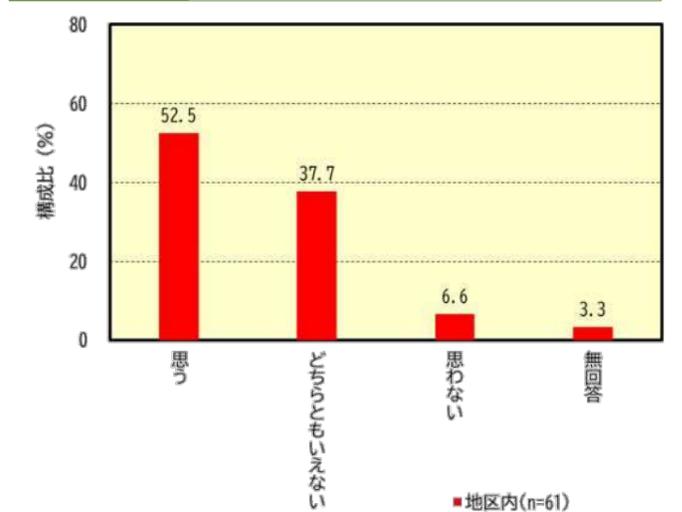
図表2.4-7 参加の呼びかけなどを受けた経験のある活動（複数回答）



図表2.4-8 地震等の災害時に頼りになると思う活動（複数回答）



図表2.4-9 身近なコミュニティづくりは必要だと思いますか。



2. 4) 調和性・活力（歴史・文化）

- 地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。
- 地域資源である「御組坂」を歩行者専用道として整備する際に、元の坂道の地形を残すことにより、歴史性のある空間の継承が図られています。

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。また、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。

図表2.4-10 歴史・文化に関する情報（ヒアリング結果）

内容	回答
歴史的遺構・建造物等の保存	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
歴史・文化資産等の保存・継承のためのソフト的取り組みの有無	無
地域の歴史・文化を踏まえた施設計画上の配慮	無
地域の文化振興に資する施設の整備	無

図表2.4-11 地区周辺の埋蔵文化財包蔵地



地区内には、地域資源として「御組坂」の名称で親しまれている坂道があり、地下車路と併せて、歩行者専用道路化が行われており、安全な歩行者ネットワーク形成に貢献しています。

また、従前の坂道の地形を残したまま、周辺と調和した整備が行われており、地域の歴史性が感じられる空間の継承が図られています。

図表2.4-12 御組坂について

〔江戸切絵図〕、赤坂絵図



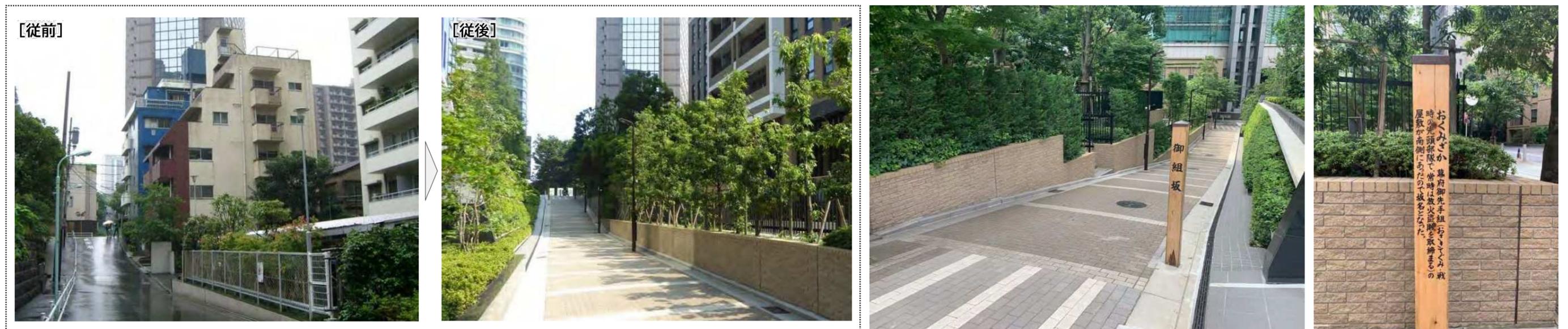
〔江戸切絵図〕、赤坂絵図（拡大）



おくみざか 幕府御先手組（おさきてぐみ・戦時の戦闘部隊で、常時は放火盗賊を取締まる）の屋敷が南側にあったので坂名となった。（区が設置した標識より）

出典：国立国会図書館ウェブサイト

図表2.4-13 御組坂の様子



2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 歩行者空間の質の向上

○ 高木の列植による緑陰空間の創出や、ゆとりのある空地に豊富な緑を配していること等により、魅力的で快適な歩行者空間が創出されています。

【経緯】

○本地区を含む地区計画では、周辺地区との回遊性の高い歩行者空間を形成するため、歩道、公開空地、広場等を有機的に結びつける歩行者空間を確保することや、楽しく歩ける魅力ある街並みを形成することとされていました。そのため、主要な歩行者動線の結節点である本地区において、空地部分の積極的な緑化を行う提案がされました。
○権利変換計画認可後、社会情勢の変化による事業化推進が難しくなった際に、設計変更等を担った清水建設(株)設計本部が、施設計画の変更と併せて、外構計画の質の向上に向けた見直しを実施しました。

【取組内容】

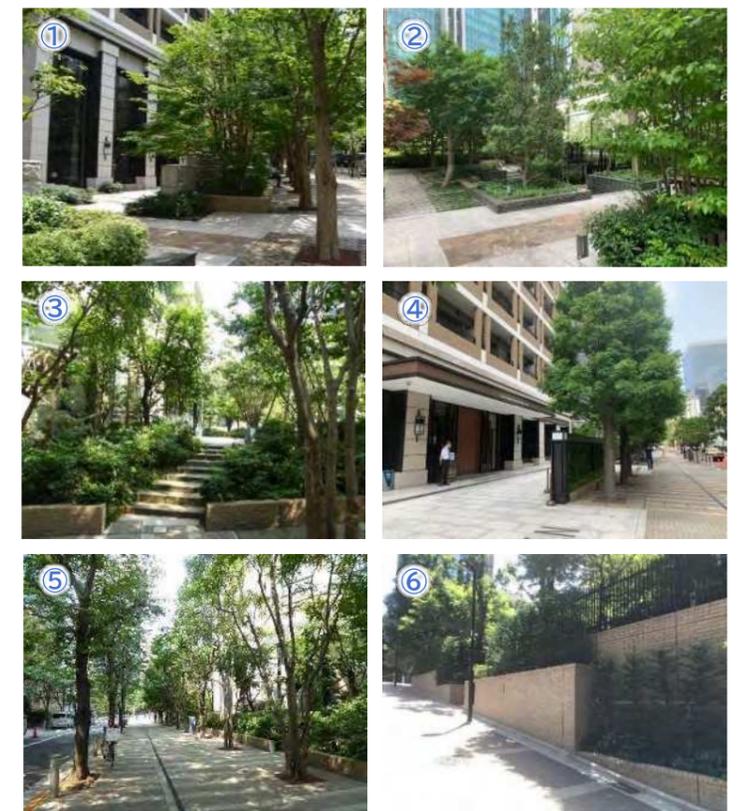
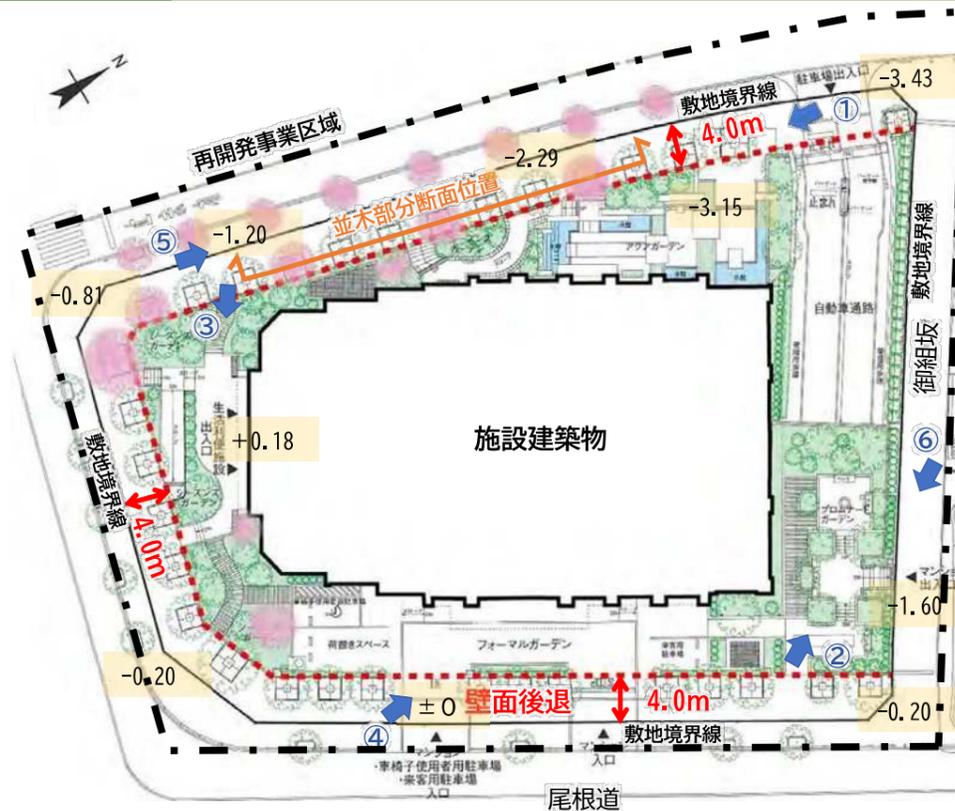
○尾根道、桜並木、御組坂、店舗前の歩行者空間に沿って、建物低層部の更なる壁面後退によりそれぞれ特徴のある豊富な緑地等を創出しました。
○高さ10m級に育成した樹木を間隔を詰めて植樹することにより、歩道状空地に緑の屋根を架けるような、快適な歩行者空間を創出しました。
○桜並木は、常緑樹と落葉樹（山桜）を列植し、既存の桜並木の連続性と快適な歩行者空間の創出に配慮しました。
○当地区は最大3.4mの高低差がありますが、土地の高低差を活かしつつ空地や緑を配置するなど、施設全体で外部に背を向けない空間づくりに取り組んでいます。また、エントランスホールを尾根道沿いと桜並木沿いのそれぞれに設けるなど、裏の空間ができないように配慮されています。
○歩道状空地の植樹について、植栽柵の地下深さを十分に確保し、根が地上に突出しないように工夫するとともに、幹の周りまで歩行できる蓋がけをし、快適で安全に通行できる十分な幅員の歩行者空間を創出しました。
○豊富な緑の確保による敷地内の屋外空間の質の向上を図ったことから、港区緑化計画基準を大きく上回る計画となりました。
○アンケート調査でも、安全性や快適性、一体性に対する満足度が高く、質の高い歩行者空間が形成されていることを確認できました。(p7~p10)

図表2.5-1 緑のネットワーク

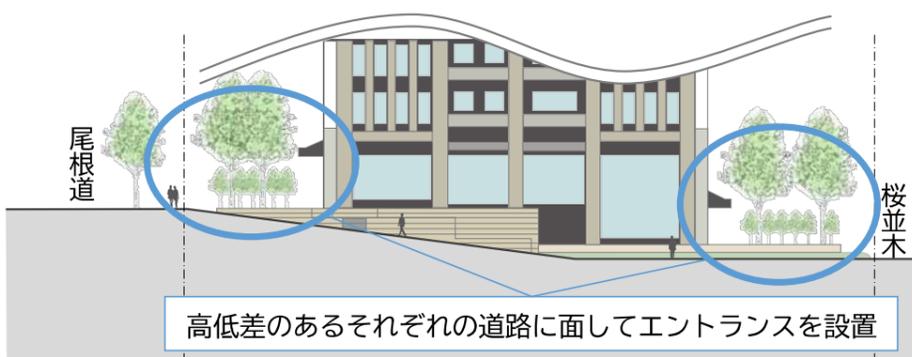


出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
※「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を元に基盤地図情報を加工して作成

図表2.5-2 外構計画



図表2.5-3 外部に背を向けない空間づくり



図表2.5-4 並木部分断面図



図表2.5-5 緑化基準と実施面積・延長

緑化面積		接道部緑化延長	
基準 ※1)	698.10㎡	基準 ※2)	156.47m
実施	1018.80㎡	実施	204.24m

※1) 基準緑化面積 = 敷地面積 × 緑化率a + 延べ床面積 × 緑化率b
緑化率a=6% (敷地面積3,000㎡以上5,000㎡未満)
緑化率b=1.5% (建物用途が住宅)

※2) 基準接道部緑化延長 = 接道部長さ × 接道部緑化率
接道部緑化率=7/10 (敷地面積3,000㎡以上10,000㎡未満)

2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 歩行者空間の質の向上

- 地下車路の整備と併せて御組坂を歩行者専用道路化したことで、交差点が解消するなど、歩行者の安全性が向上しています。
- 本地区では、隣接する虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業と運営・整備内容等を調整のうえ、両地区を貫通する自動車通路（一部地下式）の一部を整備しました。

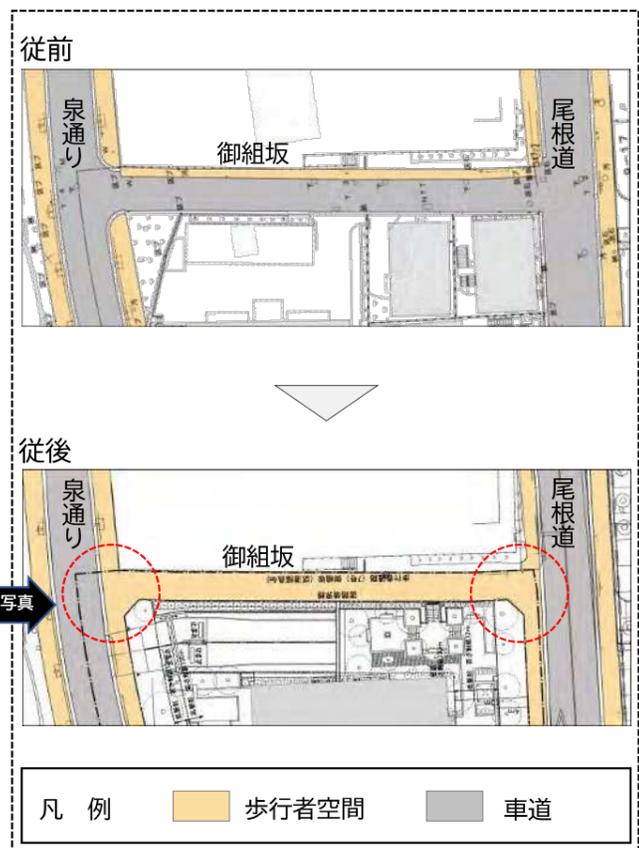
○自動車通路（一部地下式）の整備により、尾根道と御組坂及び泉通りと御組坂の交差点が解消し、歩行者の安全性が向上しました（図表2.5-6）。なお、隣接地区の「虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合」と平成21年1月に「自動車通路（一部地下式）の整備、所有及び管理に関する基本協定書」を締結しています。

○六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画（素案）において整備方針が示されている自動車通路（一部地下式）について、隣接する2つの地区計画に整備計画が定められています。本地区では、隣接する虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業と自動車通路（一部地下式）の運営・整備内容について調整のうえ、両地区を貫通する自動車通路（一部地下式）の一部を整備しました。（図表2.5-7）

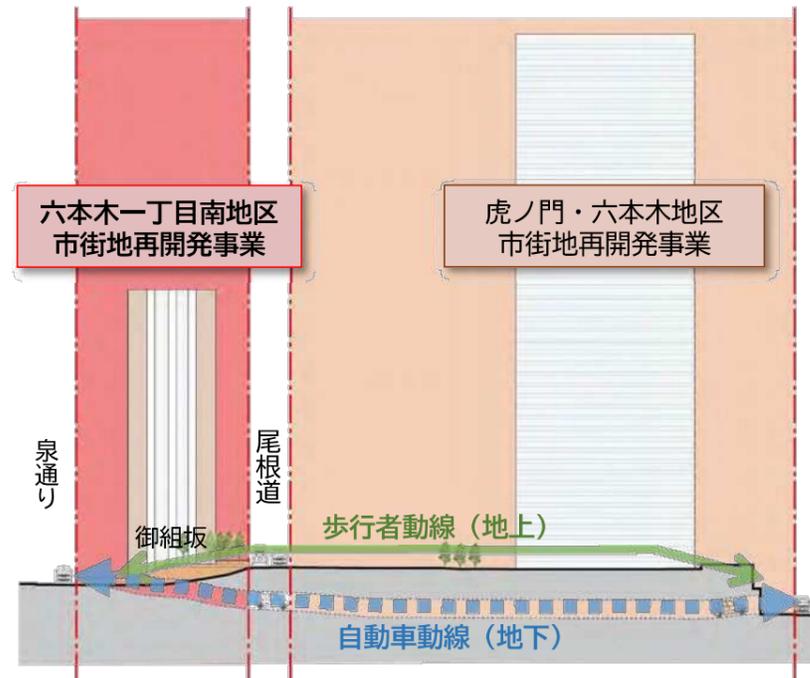
図表2.5-6 自動車通路（一部地下式）の整備による地上部の歩行者動線の確保



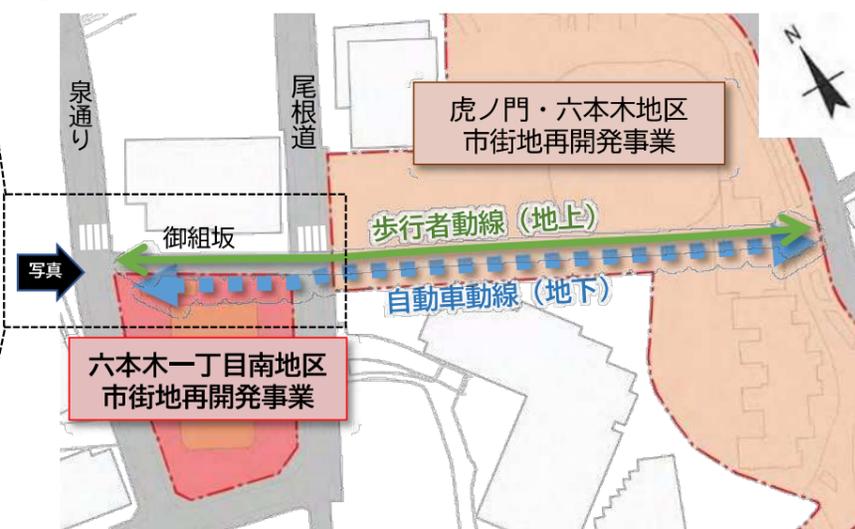
[交差点の解消による安全性の向上]



[断面イメージ]

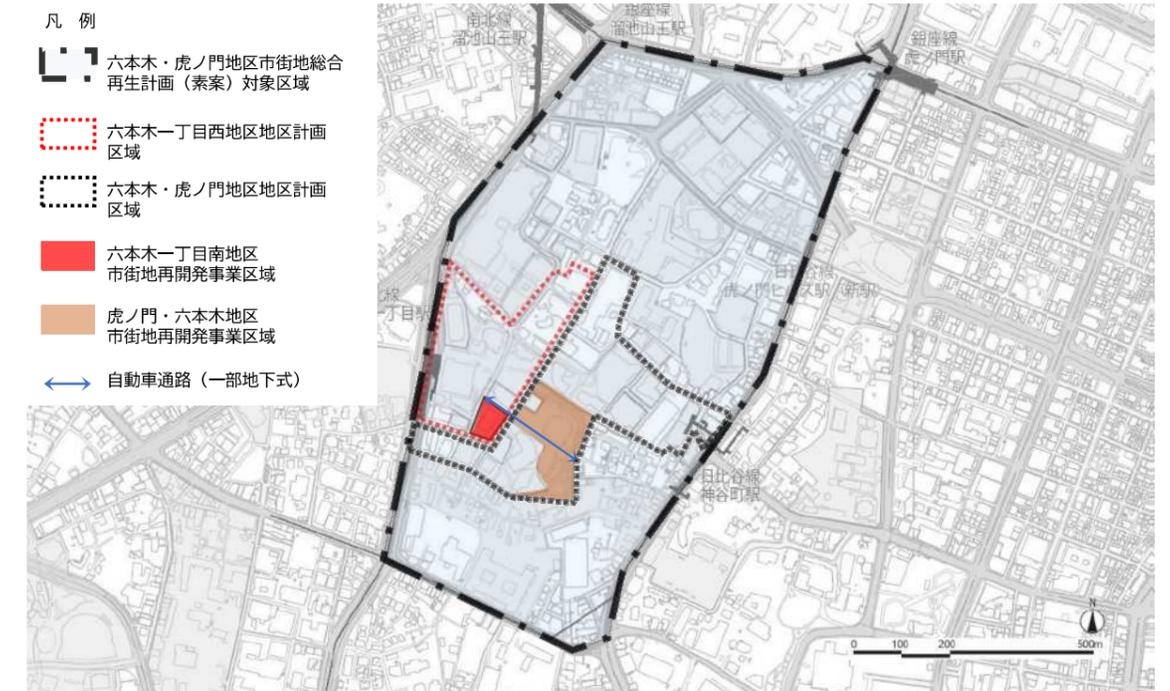


[平面イメージ]

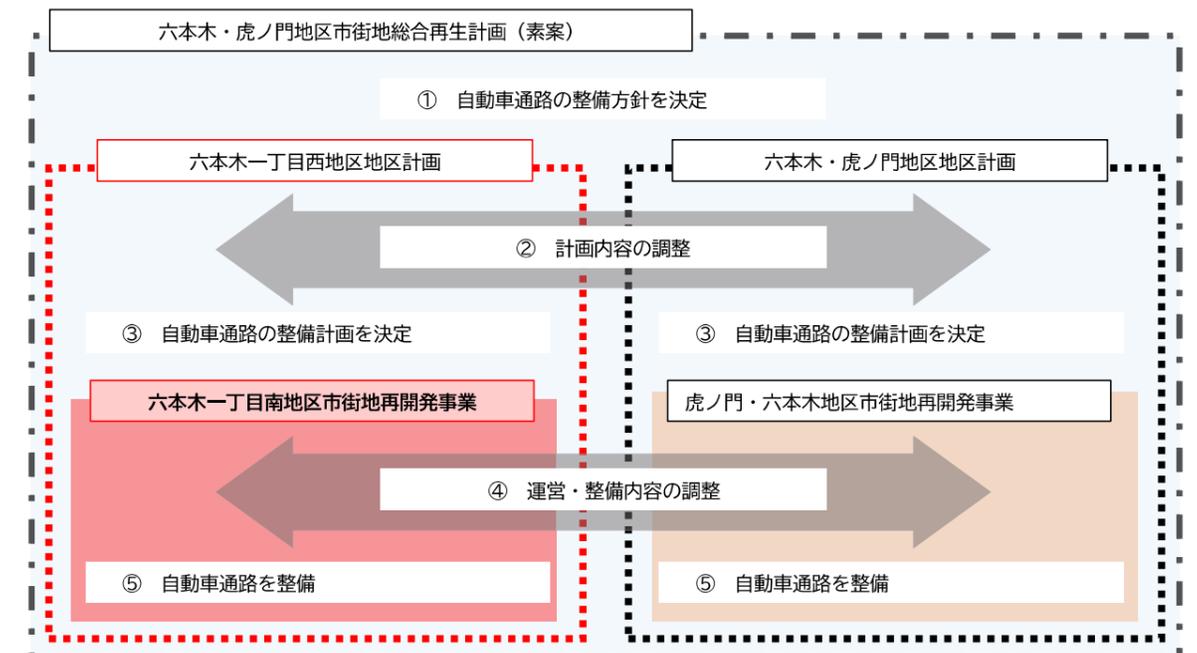


出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
※基盤地図情報を加工して作成

図表2.5-7 自動車通路（一部地下式）の整備に係る方針・計画・事業の関係



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. 5) 創意工夫・独創性

提案② 生活利便性向上への寄与

○ 地区周辺に不足していた食料品スーパーが導入され、多くの方々が利便性を感じています。

【従前の状況】

- 六本木一丁目南地区市街地再開発事業では、地域の生活環境向上に寄与する生活利便施設等の整備の必要性について、当初より検討が行われていました。
- 地区の周辺は、居住者や就業者の増加が想定されましたが、食材や生活用品を扱う店舗が十分とはいえない状況にありました。

【取組内容】

- 保留床取得者かつ土地所有者の権利を承継した三井不動産レジデンシャル株式会社が、生活利便施設等を権利床として取得し、組合に確認の上、小型食品スーパーを誘致しました。
- 周辺居住者・就業者にも開かれた小型スーパーの誘致により、地区内外の生活利便性の向上に寄与しています。
- 小型スーパーのエントランスは、歩行者空間から広場状の空地を介しているため、スーパー利用者がスムーズに出入りできる空間となっています。
- また、最低でも竣工後10年間は店舗営業を継続する契約となっており、生活利便性の高さを継続するための配慮がなされています。
- アンケートでも、居住者の7割以上、周辺の方々の8割以上が利便性を感じていると答えており、生活利便性の向上に寄与していることが確認できました。

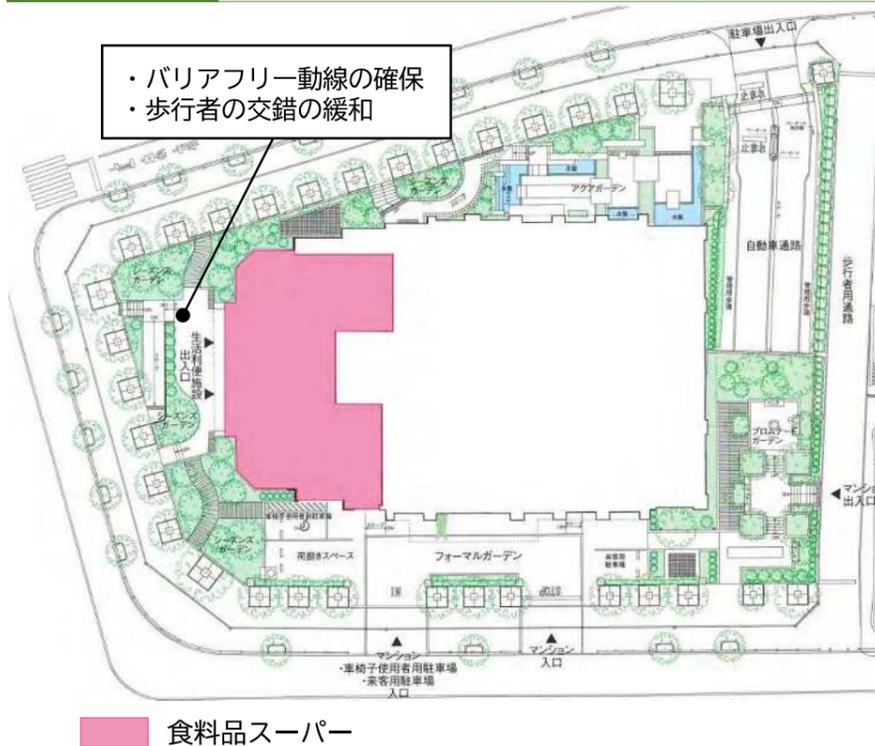
図表2.5-8 周辺の食料品スーパー



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

- 食料品スーパー（当地区の竣工前より営業）
- 食料品スーパー（当地区の竣工後に開店）

図表2.5-9 食料品スーパーの配置計画



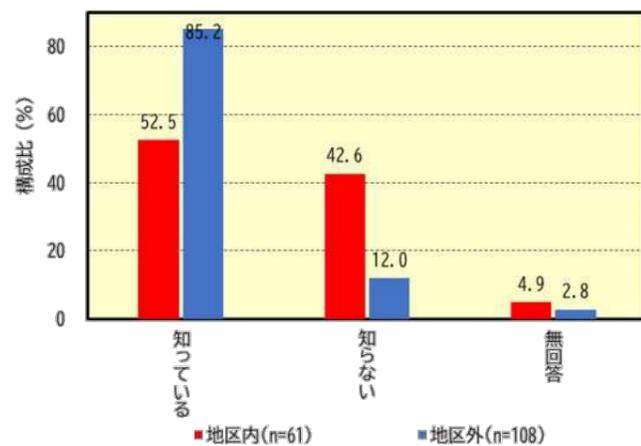
● 食料品スーパー

図表2.5-10 食料品スーパーの整備

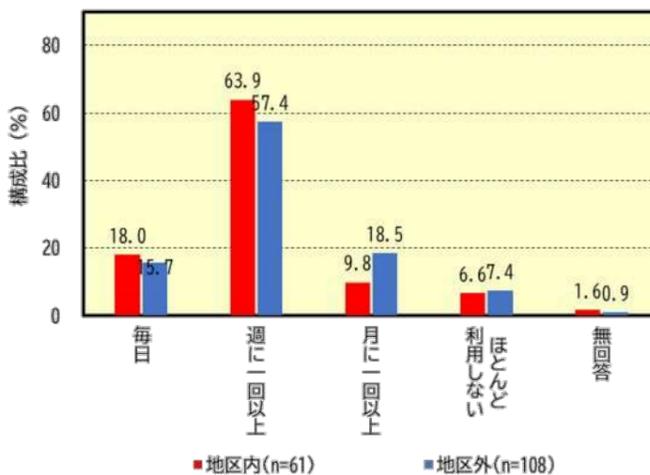


参考 アンケート調査結果

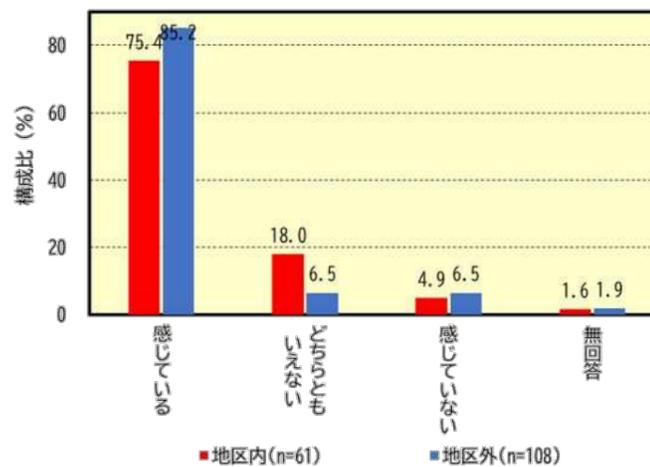
○再開発事業による食料品スーパー整備の認知度



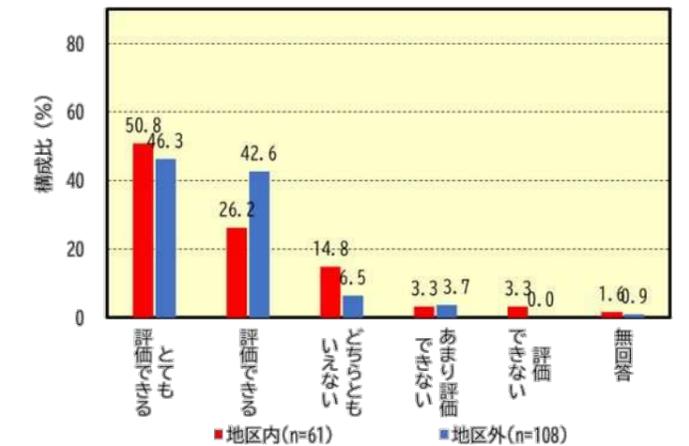
○食料品スーパーの利用頻度



○食料品スーパーの利便性



○食料品スーパーの整備の評価



3. 費用対効果

- 当初事業計画から建築工事費の高騰があったものの、計画の縮小や経費の削減などにより、結果として事業費は計画時より抑えられています。
- 商業施設の規模が小さくなったことにより、事後評価時における費用便益比は「1.25」と大きく下がりましたが、費用対効果が得られている事業と確認できました。

【費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化】

本地区における費用対効果の評価の主な基礎要因（施設整備計画、建設期間、事業費）について、当初試算時と事業実績値の差異を把握し、その変化の要因を分析しました（図表3-1、図表3-2）。
 調査設計計画費や補償費などは増加しましたが、工事費については建設工事費の高騰や東日本大震災による工事の一時中断などがあったものの、施設規模の縮小や事務費等の経費の削減などで費用を抑え、結果として事業費は約0.5億減少と計画時よりも費用を抑えています。
 一方便益を創出する一つでもある商業施設が計画時の1/5に縮小したため、便益は大幅に減少し、結果として費用はほぼ変わらないものの、費用便益比（B/C）は大きく下がりました。

図表3-1 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化（施設整備計画、事業期間）

基礎要因	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)	変化とその要因
①施設整備計画			
敷地面積 (㎡)	4,162㎡	4,162㎡	-
主な施設面積			
商業 (店舗等)	1,500㎡	300㎡	
業務 (事務所)	0㎡	0㎡	
住宅	28,800㎡	29,200㎡	
駐車場	5,400㎡	4,000㎡	
その他	0㎡	0㎡	
施設延床面積	35,700㎡	33,500㎡	
②事業施行期間			
事業施行期間	自：平成17年 ー月 至：平成22年 ー月	自：平成19年 5月 至：平成26年 8月	
建設工事期間	自：平成 ー年 ー月 至：平成22年 ー月	自：平成21年10月 至：平成24年 8月	

図表3-3 六本木一丁目南地区における費用便益比分析結果

費用便益比		計算期間47年	
	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時※)	備考
費用 (C)	約195億円	約194億円	①用地費 (土地+建物)、②施設整備費、③維持管理費、④解体撤去
便益 (B)	約420億円	約243億円	①純収益の向上分、②供用終了後の民有地残存価値、③地価変化分
費用便益比 (B/C)	2.15	1.25	

29 ※事業清算時：国土交通省監修による市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）より分析

【事業効率性（費用便益比）】

本地区における費用便益比について、国土交通省による市街地再開発事業費用便益分析マニュアル（案）により把握し、事業効率性について分析しました（図表3-3）。
 六本木一丁目南地区では、費用便益比が事後評価時点で「1.25」となっており、十分に費用対効果が得られている事業であったことが確認できました。なお、現在、国土交通省では、補助金（交付金）交付の採択基準として、費用便益比が「1.0」以上の地区を前提条件とする旨を公表しています。

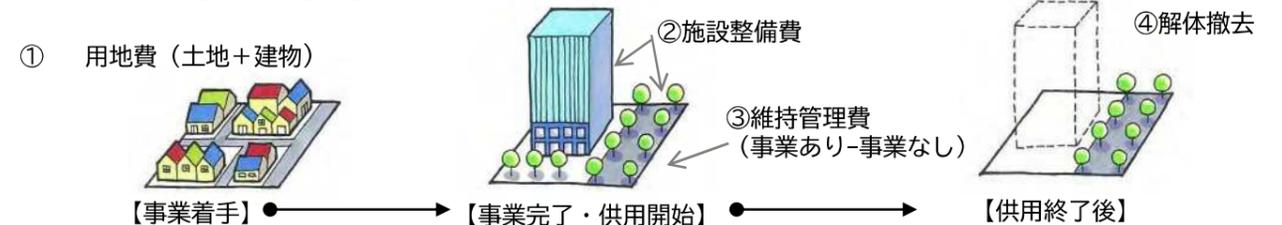
図表3-2 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化（資金計画、事業費）

項目	収入金 (単位：百万円)		支出金 (単位：百万円)		
	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)	項目	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)
補助金① (うち区費)	-	1,724 (862)	調査設計計画費	738	950
補助金②		975	土地整備費	145	180
参加組合員負担金		12,185	補償費	1,154	1,574
保留床処分金		465	工事費	11,401	10,955
その他		274	営繕費		-
			借入金利子	2,244	127
			事務費		1,837
合計	15,683	15,623	合計	15,683	15,623

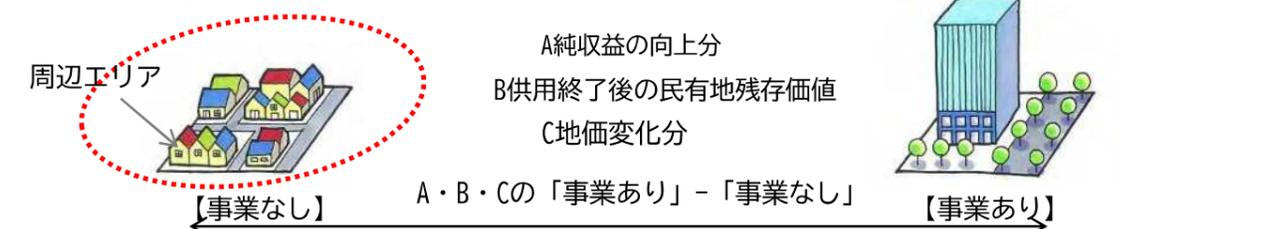
補助金①：一般会計補助金（国費50%補助+区費50%補助） 補助金②：先導型再開発緊急促進事業補助金（国費100%補助）

参考 市街地再開発事業の費用便益分析のイメージ

(1) 費用の算定 (①+②+③+④)



(2) 便益の算定 (A + B + C)



事後評価の考察

総合評価	★★★☆☆
六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業	【 優良 】

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	6P~10P	★★★☆☆
			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）	11P~14P	★★★★
			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	15P	★★★☆☆
			施設管理運営状態		
		住宅整備	住宅整備水準	★★★★	
4) 調和性・ 活力	公開空地整備	公開空地の整備状況	16P~21P	★★★☆☆	
		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	22P~24P	★★★☆☆	
		地域の活性化の取組状況			
		歴史・文化	地域資源の活用状況	25P	★★★☆☆
費用対効果		歩行者空間の質の向上	26P~27P	★★★★	
		生活利便性向上への寄与	28P		
			29P	1.25	

考 察
<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>

各評価項目の評価

都市基盤整備	
事後評価	
★★★☆☆	地区幹線道路に歩道が整備されたとともに、御組坂が歩行者専用道路として整備され、歩行者ネットワークが拡充されています。歩道は民地内の歩道状空地と一体的に整備されていることで、安全性・快適性の高い歩行者空間が形成されています。
考 察	
<p>従前には当地区側に歩道が無かった地区幹線道路1号・2号に歩道を新設するとともに、御組坂を歩行者専用道路として再整備したことにより、安全な歩行空間及びバリアフリー動線が確保され、周辺市街地の歩行者ネットワークも拡充されました。また、地区幹線道路1号・2号・3号の歩道は、民地内の歩道状空地と一体的に整備されていることで、快適な歩行空間が形成され、地区内外の方々の整備満足度が高く、利用頻度も高いことがわかりました。</p> <p>以上のことから、都市基盤整備の観点から優良な事業であると評価できます。</p>	

都市防災	
事後評価	
★★★★	耐火建築物の整備や道路拡幅、歩行者通路の整備により、都市防災性能の向上に寄与しています。帰宅困難者のための一時滞在場所の整備等について、港区において初めて、区と協定を締結しています。また、地区内の防災意識の向上に取り組むとともに、災害時に有効な整備を行っています。
考 察	
<p>当地区では、耐火建築物の整備や、道路拡幅による歩道整備により、都市防災性能の向上に寄与しています。また、災害時に帰宅困難者のための一時滞在スペースや誰でもトイレ、備蓄等を提供することについて、港区において初めて区と協定を結んでいます。これは、東日本大震災前の先取的な取組であることから高く評価できます。さらに、地区内の防災訓練の実施や防災マニュアルの作成・配付を行っていることや、制振構造を採用しているなど災害時に配慮した整備を行っていることから、都市防災の観点において、優良な事業であると評価できます。</p>	

居住性・快適性／事業継続性	
事後評価	
★★★☆☆	建物全体の管理業務（清掃、設備保守、警備、植栽管理等）は一括で民間会社に委託されており、適切な管理運営体制が構築されています。また、住宅・商業ともに入居率は100%であり、施設稼働状況は良好です。
考 察	
<p>施設管理業務は、管理組合から民間会社に全面委託されていることが確認できました。問い合わせがあった際などに可能な限り現場で対応できるように、フロントマネージャーの下に現場責任者を常駐させていることや、施設管理運営に必要な取組みができており、適切な施設管理運営体制が構築されています。</p> <p>また、施設稼働状況も良好であることから、事業継続性の観点において、当事業は優良であると評価できます。</p>	

居住性・快適性／住宅整備	
事後評価	
★★★★	事業で整備した住宅は、第4次港区住宅基本計画（平成31年3月）で定める居住面積水準を概ね満たしていることが確認できました。また、従前から住み続けている方の多くが残っており、定住性に大きく配慮した住宅が整備されています。
考 察	
本事業では、居住満足度のアンケート結果において、非常に高い満足度を得られており、従前から住み続けられている方の多くが、整備後の住宅に継続して居住され、住宅全体でも入居率が100%と良好であることから、当地区に求められている「定住するのにふさわしい良好な複合居住空間の形成」に資する住宅が整備されていると認められます。また、第4次港区住宅基本計画で定める誘導居住面積水準に関しても、概ね対応したゆとりある居住空間であることから、住宅整備の観点において、最良な事業であると評価できます。	

居住性・快適性／公開空地整備	
事後評価	
★★★★☆	当事業により整備された歩道状空地は、地区幹線道路の歩道と一体的に整備され、安全性・快適性の高い歩行者空間を形成しています。歩道状空地や、歩行者空間に接する広場、店舗前の空地に緑が多く設けられていることで、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並の形成」に寄与しています。
考 察	
地区幹線道路1号・2号・3号の歩道と一体的に整備された歩道状空地は、ゆとりや見通しの確保された快適な歩行者空間を形成しています。また、土地の高低差を解消するバリアフリー動線としても機能しています。広場4号は、ベンチのある緑の多い空間として整備され、区との維持管理協定に基づき適切に維持管理がなされていますが、地区外の方の整備満足度が比較的低い傾向にあり、アンケートの自由意見などから、閉鎖的で外からの見通しが悪いために利用されづらい状況があることがわかりました。店舗前の空地は、通りと店舗をつなぐ緑の多い空間となっており、地区内外の方の利用頻度及び整備満足度が比較的高い傾向にあります。なお、これらの有効空地の位置を示す掲示板は、区域内の見やすい場所に設置されています。 以上により、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並の形成」に寄与しており、公開空地整備の観点から優良な事業であると評価できます。	

調和性・活力／地域創造	
事後評価	
★★★★☆	景観に関する取組みについては、港区景観計画に則った計画となっており、全般的に好意的な印象が得られています。 地域活動については、町会や桜まつりへの協力など、地域の活性化につながる取組みを行っていることが確認できました。さらに、管理組合がマンション内で実施するイベントは、「地震等の災害時に頼りになると思う活動」として認識されており、地区内コミュニティ形成に寄与しています。
考 察	
周辺景観と調和するよう、港区景観計画に則った計画となっており、アンケートの評価指標も全体的に好意的な印象が得られていると評価できますが、夜間照明については地区外の評価がやや低く、店舗前広場の通路部分などが暗く感じられることが考えられます。 地域活動については、地区独自の自治組織等はありませんが、建物内の町会倉庫の無償貸出や、地区周辺で行われる桜まつりへの協力として敷地内の桜並木沿いのライトアップを行うなど、地域の賑わいや活性化につながる取組みを行っています。また、管理組合の主催で地区内交流イベントを実施しており、アンケートにおいて居住者の多くの方が「地震等の災害時に頼りになると思う活動」として感じていることが確認でき、地区内のコミュニティ形成に大きな役割を果たしていることがわかりました。 以上のことから、地域創造の観点において、優良な事業であると評価できます。	

調和性・活力／歴史・文化	
事後評価	
★★★☆☆	地区内には、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。地域資源である「御組坂」を歩行者専用道として整備する際に、元の坂道の地形を残すことにより、歴史性のある空間の継承が図られています。
考 察	
地区内には、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。 一方、地域資源として「御組坂」の名称で親しまれている坂道があり、地下車路と併せて、歩行者専用道路化が行われており、安全な歩行者ネットワーク形成に貢献しています。また、従前の坂道の地形を残したまま、周辺と調和した整備が行われています。地域の歴史性が感じられる空間の継承が図られていることから、歴史・文化の観点において、優良な事業であると評価できます。	

創意工夫・独創性	
事後評価	
★★★★	「歩行者空間の質の向上」と「生活利便性向上への寄与」の2つの提案がありました。
考 察	
地区計画に定める壁面後退線よりもさらに壁面を後退させ、道路沿いにゆとりある空間を確保するとともに、敷地に最大3.4mの高低差がある中で、建物が道路に背を向けないように構成され、街並みの調和に配慮されています。壁面後退部分には豊かな緑を配置し、既存の桜並木との連続性に配慮しつつ、10m級の高木の列植により緑陰をつくるなど、快適な歩行者空間づくりがされています。さらに、地下車路の整備により実現した御組坂の歩行者専用道路化により、交差点が解消することで歩行者の安全性が向上しています。このような、歩行者空間の質の向上に対する様々な取組みが高く評価できます。 また、従来、当地区周辺で食材や生活用品を扱う店舗が不足しており、当事業により食料品スーパーを誘致することで、地区内外の生活利便性の向上に寄与したことが高く評価できます。 以上2点の提案について、創意工夫・独創性があると認められることから、優良な事業であると評価できます。	

費用対効果について			
算定指標	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)	備 考 (貨幣換算価格とした主要な費用・便益)
費用 (C)	約195億	約194億	①用地費(土地+建物)、②施設整備費、③維持管理費、④解体撤去
便益 (B)	約420億	約243億	①純収益の向上分、②供用終了後の民有地残存価値、③地価変化分
費用便益比 (B/C)	2.15	1.25	

考 察	
当初事業計画から建築工事費の高騰があったものの、計画の縮小や経費の削減などにより、結果として事業費は計画時より抑えられています。 商業施設の規模が小さくなったことにより、事後評価時における費用便益比は「1.25」と大きく下がりましたが、費用対効果が得られている事業と確認できました。 費用 (C) については、調査設計計画費や補償費などは増加しましたが、工事費については建設工事費の高騰や東日本大震災による工事の一時中断などがあったものの、施設規模の縮小や事務費等の経費の削減などにより、当初試算時よりも費用を抑えています。 便益 (B) については、便益を創出する一つでもある商業施設が当初試算時の1/5に縮小したため、大幅に減少し、結果として費用はほぼ変わらないものの、費用便益比 (B/C) は大きく下がりました。 費用便益比 (B/C) としては、便益 (B) の減少により事前評価と比較して大きく下がっていますが、費用便益比が「1.0」を上回っていることから、市街地再開発事業による事業効果が得られていると認められます。	