

赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業の事後評価
(評価項目の設定及びアンケート調査について)

目 次

- 1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）・・・・・・・・・・・・・・・・ P1

- 2 評価対象地区の選定、事業概要について・・・・・・・・・・・・ P2

- 3 評価項目の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P5
 - 3-1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）
 - 3-2 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（案）
 - 3-3 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業における事後評価項目一覧

- 4 アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P18
 - 4-1 アンケート調査の目的
 - 4-2 アンケート調査の実施

1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）

赤坂九丁目北地区の事後評価の実施手順は、図1のとおりです。

第1回事後評価委員会では、赤坂九丁目北地区の現地確認を実施し、「各事業の目的に応じて設定する評価指標」及び「アンケート調査票（案）」について、事後評価委員会の「意見・助言」をいただき、内容を決定します。

第2回事後評価委員会では、「創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標」及び一次評価について、事後評価委員会の「意見・助言」をいただき、内容を決定します。

第3回事後評価委員会では、二次評価を実施し、評価内容を決定します。

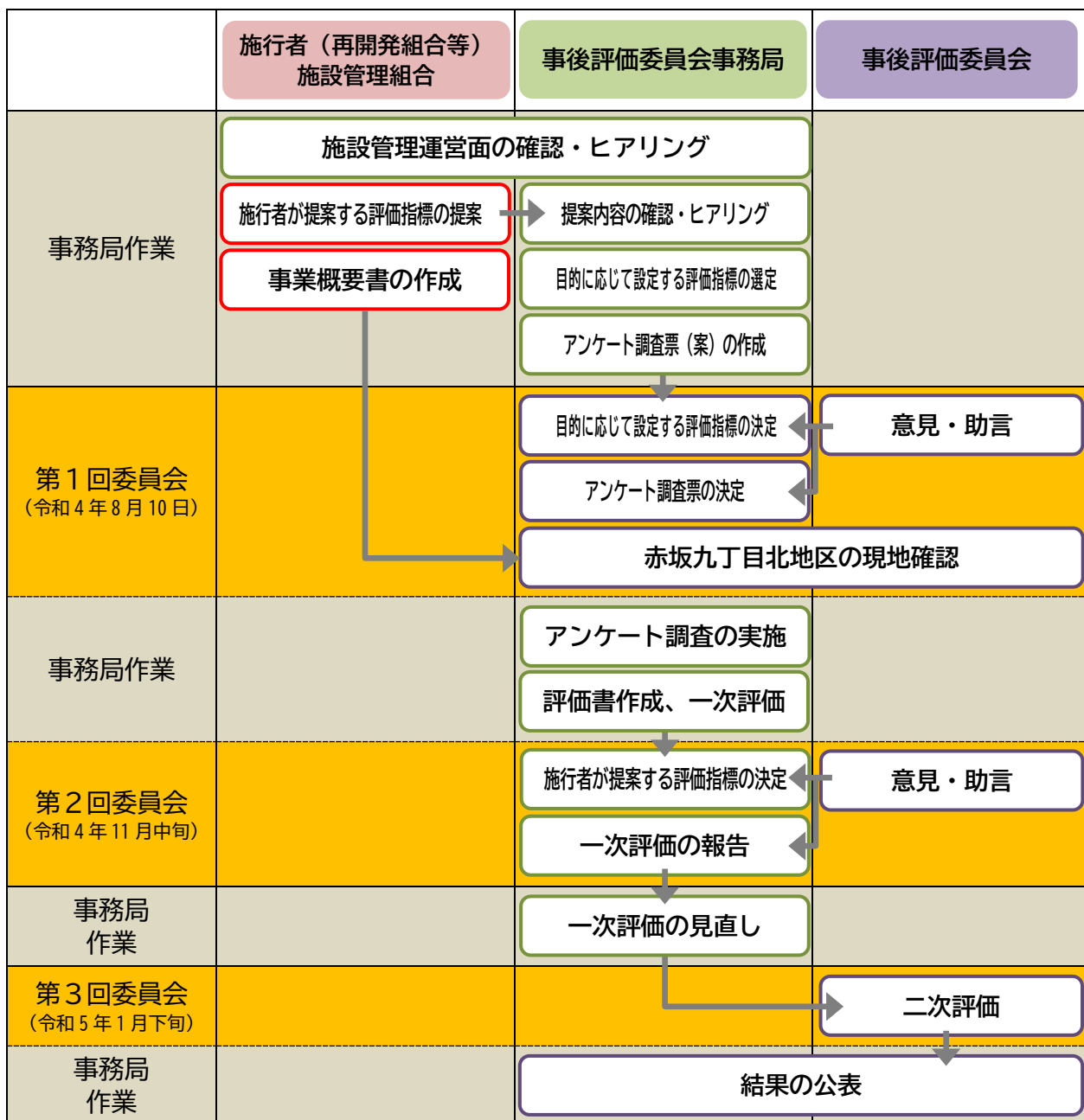


図1 事後評価の実施手順

2 評価対象地区の選定・事業概要について

2-1 評価対象地区の選定

港区市街地再開発事業事後評価制度では、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要綱に基づき補助金を交付する事業を対象とします。

事後評価においては、供用開始後の維持管理・活用といった取組についても確認・評価を行うこととし、事後評価の実施は、事業完了後概ね5年以内とし、今年度は赤坂九丁目北地区を対象とします。

赤坂九丁目北地区の街づくりについて

1. 計画地の位置・地区の概況

赤坂九丁目北地区は、東京ミッドタウンに隣接し、赤坂通りに面した約0.8haの区域です。

当地区は、国際色豊かな六本木とファッションな青山のショッピングエリアに近接しているとともに、東京ミッドタウンの豊かな緑化空間に隣接するなど、都心を代表する優れた立地環境にあります。また、地下鉄乃木坂駅や六本木駅に近接する交通利便性の高い地区です。

一方、地区内には老朽化した低層木造家屋が密集し、未接道敷地も多い状況でした。また、台地上に位置する東京ミッドタウンと本地区との間には最大で約13mの高低差があるとともに、隣接する特別区道第1157号線は急勾配な坂道であり、斜面地部分は急傾斜地崩壊危険箇所となっています。

本事業により、安全な住環境を備えた都市型住宅の整備や、地形を生かした積極的な緑化が実現し、東京ミッドタウンと一体となった魅力ある複合市街地が形成されました。

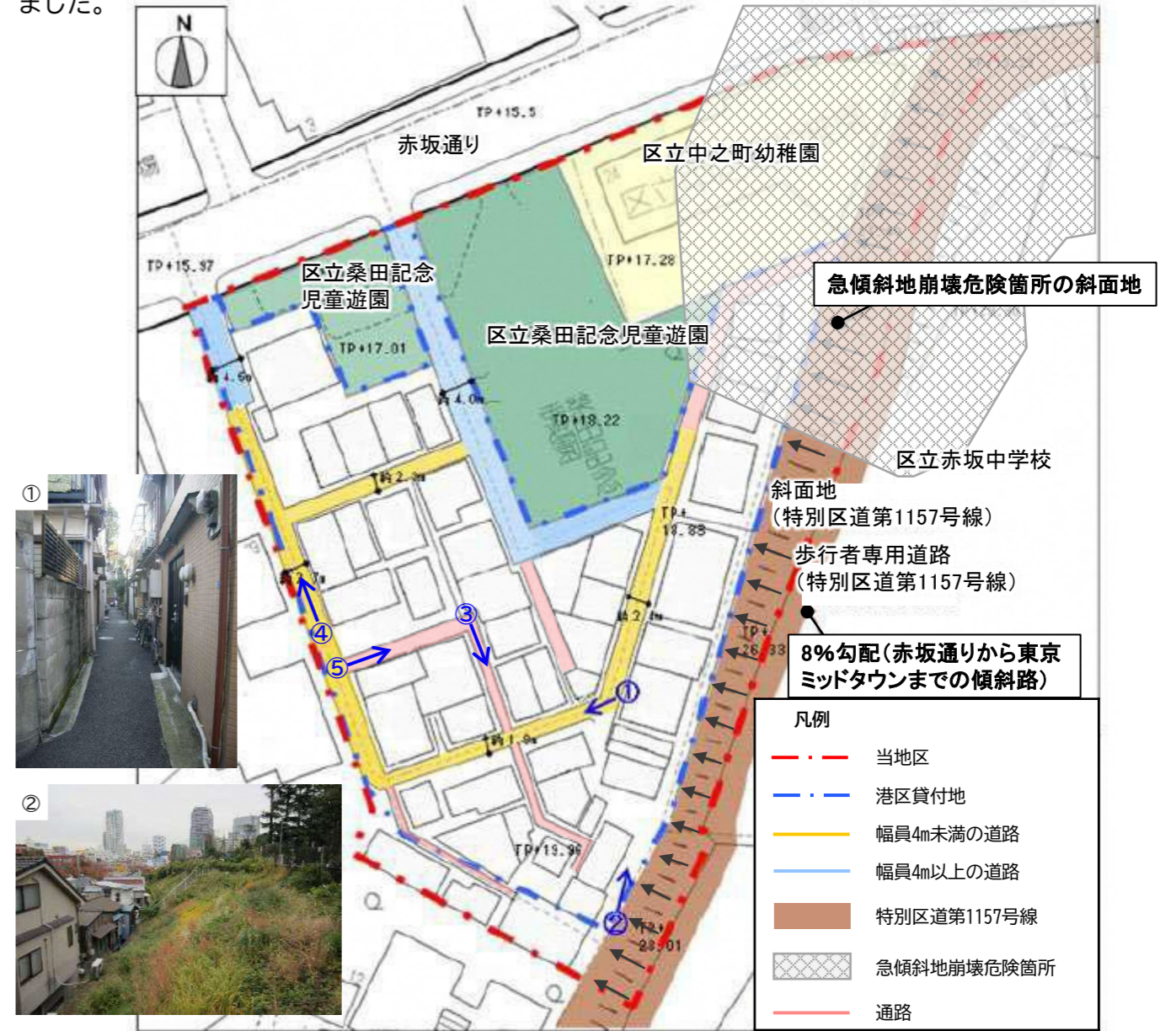


□区域図（赤坂九丁目地区）

【参考】従前の状況図

従前の当地区は、赤坂通り沿いに区立桑田記念児童遊園や区立中之町幼稚園が設置されており、南側には低層木造住宅が密集していました。また、地区内の道路は幅が狭く、未接道の敷地も多かったため、災害時の緊急車両の進入が困難な状況にありました。

当地区東側の歩行者専用道路沿いの斜面地は急傾斜地崩壊危険箇所として公表されており、その斜面地に面して多くの住宅が建っていました。このことから、斜面地の傾斜の緩和や安全な擁壁の整備が求められていました。



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



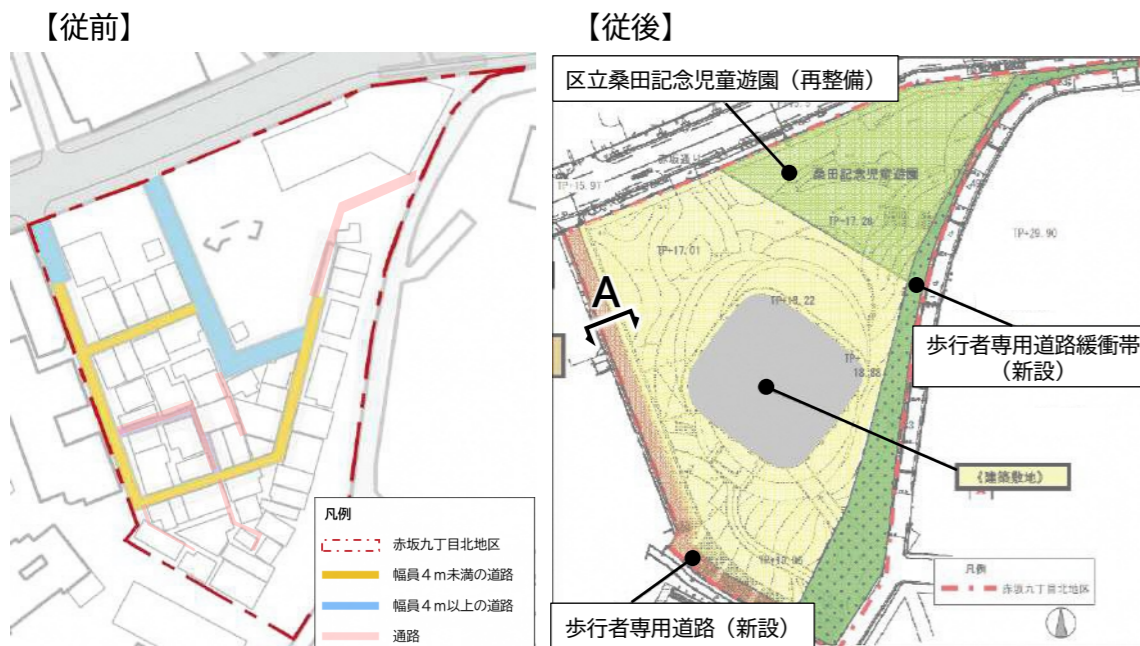
2. これまでの主な経緯

平成13年4月	「赤坂九丁目地区地区計画」都市計画決定公示
平成14年4月	「檜町地区街づくり構想(案)」策定
平成17年6月	「赤坂九丁目北地区まちづくり懇談会」設立
平成19年3月	東京ミッドタウンオープン
平成21年7月	「赤坂九丁目北地区まちづくり準備会」設立
平成22年1月	「赤坂九丁目北地区市街地再開発準備組合」設立
平成25年6月	「赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定告示
平成25年12月	赤坂九丁目北地区市街地再開発組合 設立認可
平成26年11月	権利変換計画認可
平成27年2月	建築工事着手
平成30年2月	工事完了公告
平成31年3月	赤坂九丁目北地区市街地再開発組合 解散認可

3. 主要な公共施設等

	種類	名称	幅員又は面積	延長	備考
主要な公共施設	その他の公共空地	公共空地	約1,000㎡	—	新設
		児童遊園	約1,540㎡	—	再整備
		歩行者専用道路	4m	約120m	新設
		歩行者通路	2m	約60~65m	新設 (EV、デッキ部分を含む)
		歩行者専用道路緩衝帯	約900㎡	—	新設

□ 道路整備状況



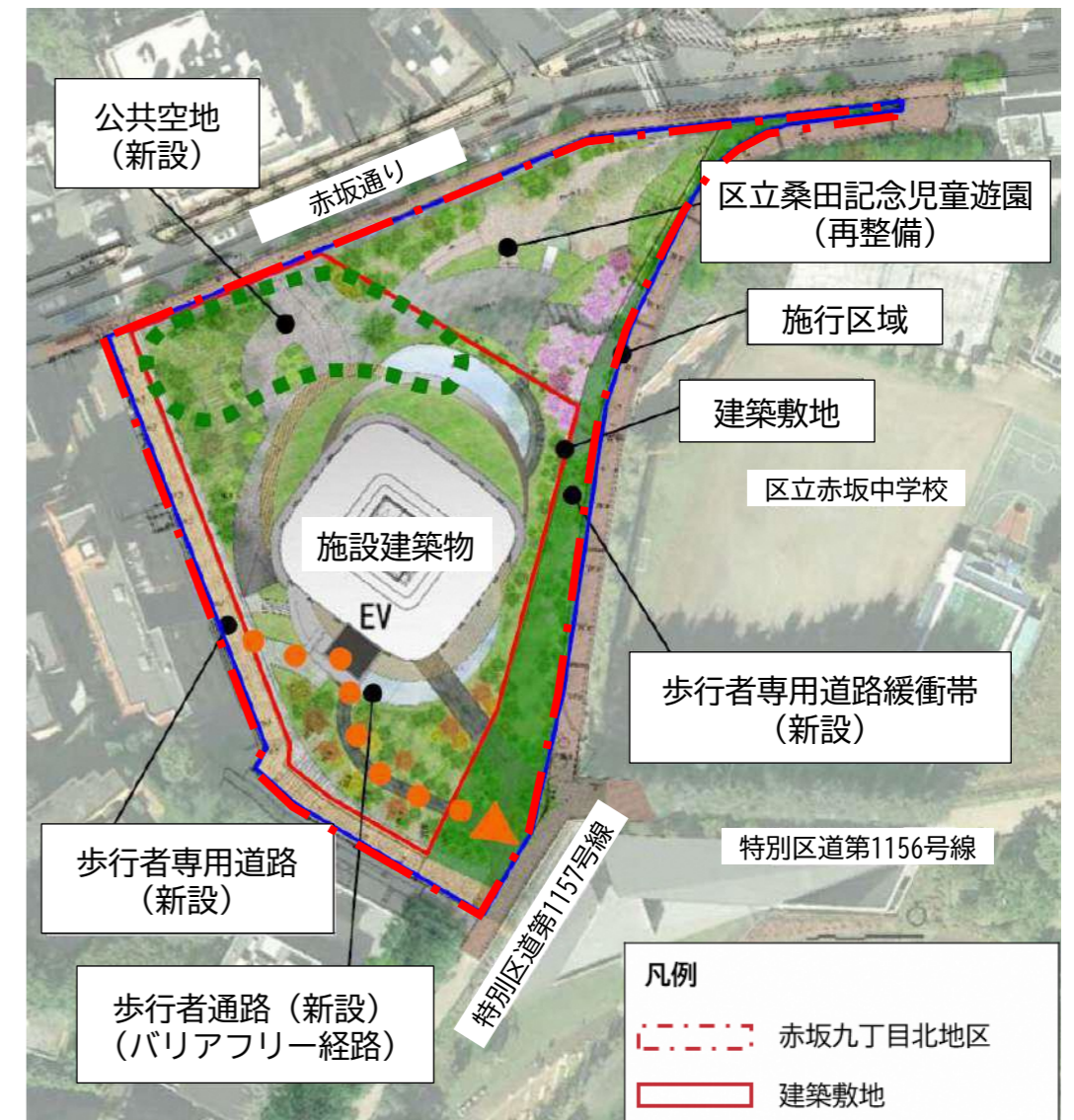
4. 施設建築物の概要

□ 第一種市街地再開発事業における施設建築物の概要

施行区域面積	約0.8ha
敷地面積	約4,670㎡
建築面積	約1,890㎡
延べ面積 (容積対象)	約44,700㎡ (約29,400㎡)
主要用途	住宅 (330戸)、公共施設、駐車場
建築物の高さ	約170m
階数	地上44階/地下1階



□ 施設建築物

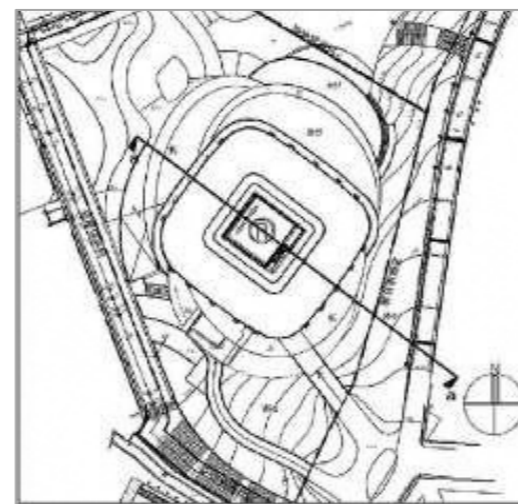


□ 配置図

施設概要

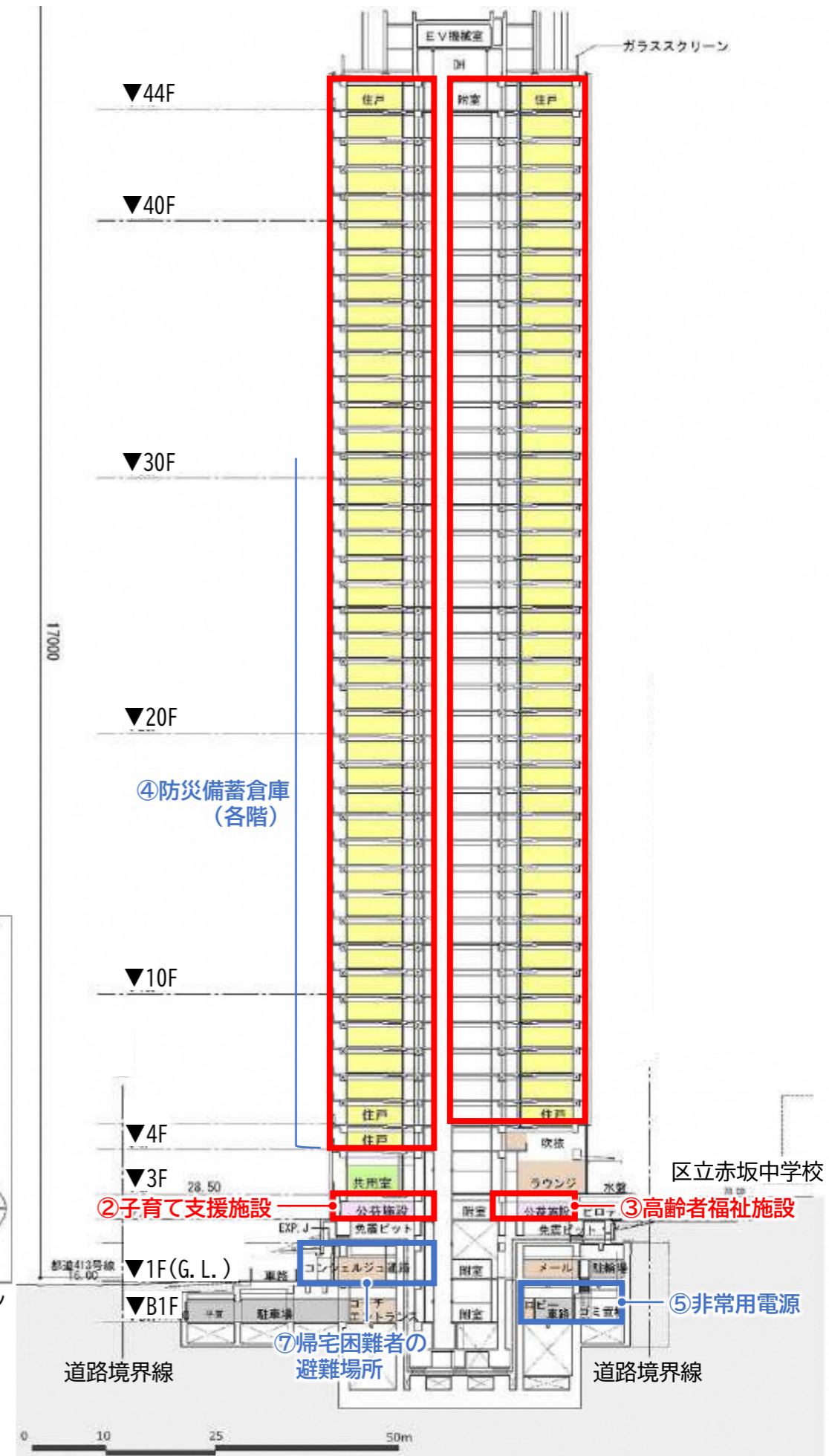
主要な用途	①住宅施設	・ 地区計画において定められる土地利用に関する基本方針に基づき、住宅施設を配置しています。
	②子育て支援施設	・ 港区が床を所有、運営を行う子育て支援施設として、2階に「子育て広場」「乳幼児一時預かり」「みなど保育サポート」の3つが設置されています。
	③高齢者福祉施設	・ 港区が床を所有し民間が運営を行う高齢者福祉施設として、2階に小規模多機能型居宅介護施設が設置されています。
防災施設	④防災備蓄倉庫	・ 住宅フロア各階に居住者用の防災備蓄倉庫を備え、災害・復旧機関における居住生活が続けられるよう、水や非常食、毛布などが備えられています。
	⑤非常用電源	・ 非常用電源を備え、非常用エレベーターや共用廊下に電力供給を行います。
	⑥災害時の地域集合場所	・ 港区地域防災計画により区立桑田記念児童遊園が地域集合場所に指定されており、隣接する公共空地と一体で街区公園に相当するスペースが整備されています。また、区立桑田記念児童遊園にはかまどベンチ・マンホールトイレが整備されています。
	⑦帰宅困難者の避難場所	・ 1次セキュリティの範囲内の1階住宅ラウンジに、100名の帰宅困難者などの被災者が一時的に避難できる受入れスペースが確保されています。
外構等	⑧歩行者通路	・ 地形の高低差を解消するバリアフリー経路とし、歩行者専用道路の機能を補完する幅員2mの歩行者空間が整備されています。また、避難所（隣接する区立赤坂中学校）へのバリアフリー動線としてエレベーターが整備されており、建物の非常用電源によって災害時にも使用可能な設備となっています。
	⑨公共空地	・ 区立桑田記念児童遊園と一体的に整備することで、赤坂通り沿道に街区公園に相当する規模（約2,540㎡）のオープンスペース・緑化空間が確保されています。また、赤坂通り沿いを歩道状に整備することで、快適な歩行者空間を形成しています。
	⑩南側のオープンスペース	・ 地形を生かした緑化空間として整備されています。
	⑪児童遊園	・ 地域の資源であった区立桑田記念児童遊園をより魅力ある空間として整備するため、二つに分かれていた区域を集約し、公共空地と一体的に整備されています。また、土地の記憶を受け継ぎ従前の位置から大きく変えず、日陰となる時間が短くなるように当地区の北東側に集約配置されています。
	⑫歩行者専用道路緩衝帯	・ 急傾斜地崩壊危険箇所指定されている斜面地のうち、当地区内の約900㎡の範囲の傾斜を緩和し、安全で緑豊かな斜面緑地として整備されています。

■1F平面図



キープラン

■断面図



3 評価項目の設定

3-1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）

港区市街地再開発事業事後評価制度では、評価項目の評価指標を、『全事業に共通する評価指標』、『各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』に分類しています。

赤坂九丁目北地区では、表1の評価項目と評価指標を『各事業の目的に応じて設定する評価項目と評価指標』として設定します。

表1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（赤坂九丁目北地区）

評価項目			評価指標
大項目	中項目	小項目	
建築物の整備 建築敷地の整備	居住性・快適性	住宅整備	住宅整備水準
		公益施設整備	公益施設整備状況
			住民等の満足度
	住民等の利用頻度		
	調和性・活力	地域創造	周辺景観との調和
			地域のシンボル性
		歴史・文化	地域資源の活用状況

(1) 評価項目として設定した理由

□住宅整備—住宅整備水準

赤坂九丁目北地区地区計画において、「定住性の高い、良質で多様な暮らしに対応した都市型住宅及び公益施設を導入する」とされており、市街地再開発事業の都市計画においては、約330戸、約24,700㎡の住宅建設を目標として定めているため、評価項目として設定します。

□参考資料【住宅整備—住宅整備水準】

赤坂九丁目地区地区計画 計画書（抜粋）

再開発等 整備の方針	位置	4) 建築物と地下鉄駅との連携を高め、地区の利便性の向上を図るとともに、地表レベルと地下レベルの二つのレベルで回遊性が高い歩行者ネットワークを創出する。 5) 多様な施設が複合した都会的な都市空間の形成をめざし、地区全体で一体的な建築計画の実現を図る。 地区赤坂六丁目、赤坂九丁目、六本木四丁目及び六本木上丁目各地区 計 10.9 ha						
	面積 土地利用に関する基本方針	都市基盤整備と連携し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、以下の事項を実現する。 A・B地区 1) 地域の緑のネットワーク形成を図るため、景とよむ規模の公園及びオープンスペースとそれらを連絡する歩行者ネットワークを整備し、安全で快適な都市環境を形成する。 2) 多様な居住ニーズを満たす都市型住宅を導入し、都市生活の回復に寄与する。 3) 業務、商業機能等を導入し、活力ある市街地の形成を図る。 4) 居住者、就業者及び来訪者相互の交流と地域住民の生活の質の向上をめざし、文化、娯楽等の機能を導入する。 5) 地下駐車場、防災用施設、地域防災用施設、中水道施設など地域環境の改善に資する公共・公益的機能を導入する。 C地区 1) 桑田記念児童公園の再整備や児童遊園と一体的なオープンスペースの確保、急傾斜地となっている歩行者専用道路緩衝帯の整備により、地域の緑のネットワーク形成を図る。 2) <u>定住性の高い、景観で多様な緑の土壌に付いた都市型住宅及び公益施設を導入する。</u>						
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		
			道路	区画道路	1.0～1.5m	約480m		部抜幅
				公共空地1号	—	—	約2,000㎡	新設
				公共空地2号	—	—	約1,000㎡	新設 (歩道を除く)
			その他の 公共空地	児童遊園	—	—	約1,540㎡	新設
				歩行者専用道路1号	6m	約440m	—	新設
				歩行者専用道路2号	4m	約150m	—	新設
				歩行者専用道路3号	4m	約120m	—	新設 (歩道を含む)
—	—	—		—	—	—		

赤坂九丁目北地区市街地再開発事業 計画書（抜粋）

東京都計画第一種市街地再開発事業の決定（添付決定）
都計画第96九丁目北地区第一種市街地再開発事業実施の旨に決定する

名称	赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	計 0.8 ha				
公共施設の 配置及び規模	その他の 公共空地	種類	名称	規模	備考
		道路	歩行者専用道路3号	幅員1m、延長約120m	新設
		公園	児童遊園	約1,540㎡	新設
建築物の整備	その他の 公共施設	その他の 公共施設	歩行者専用道路緩衝帯	約900㎡	再整備
		建築面積	総面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの制限
		約1,890㎡	約41,700㎡ (約29,400㎡)	住宅、公益施設、駐車場	高層部：170m、 建築物の高さは 15.15mからとする。
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	計 4,670㎡	・坂道の上り外階段及びつながるヘアピン型歩行者専用歩行者専用道路4号を整備する。 ・児童遊園と一体的な公共空地2号を整備する。			
住宅建設の目標		戸数	備考		
		約330戸	約24,700㎡		
備考	再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり、 「施行区域、公共施設の配置及び建築物の高さの制限等、計画図表のとおり、				

理由：土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の発達を図り、地域の活性化の向上とともに区域内外と一体的となつた複合市街地の形成を図るため、第一種市街地再開発事業を決定する

□公益施設整備—公益施設整備状況

近年、赤坂区域だけでなく港区全域において就学前人口や高齢者人口が年々増えており、今後も増加の傾向が見込まれる現況を踏まえ、当再開発の目標として掲げる「多様な世代が住み続けられる都市型住宅の整備」を実現するため、港区の権利床を活用して、高齢者福祉施設である「小規模多機能型居宅介護施設」及び子育て支援施設である「子育てひろば」、「乳幼児一時預かり」、「みなと保育サポート」を導入しているため、評価項目として設定します。

□参考資料【公益施設整備】

赤坂九丁目地区地区計画（C地区） 企画提案書（抜粋）

b) 公益施設機能

- ・港区で区分する5つ区域のうち、C地区は赤坂区域（※）に含まれ、区より赤坂区域の高齢化率は他の区域に比べ高く、今後も高齢者が増えていくことが見込まれることが示されている。
- ・一方、区全域では就学前人口が増加する傾向にあり、赤坂区域においても今後増加することが見込まれている。
- ・これらの状況から、区では、高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らし続けられる、在宅生活を支える高齢者福祉施設の整備とともに、家族の形態やライフスタイルが様々に変化し、多様化している子育て支援ニーズに対応できる子育て支援施設の整備を必要としている。
- ・このことから、当再開発の目標として掲げる「多様な世代が住み続けられる都市型住宅の整備」を実現するため、C地区では以下の地域の課題を踏まえて、港区の権利床を活用して、高齢者福祉施設である「小規模多機能型居宅介護施設」及び子育て支援施設である「子育てひろば」「乳幼児一時預かり」「みなと保育サポート」を導入する。

※赤坂区域：港区における赤坂総合支所管轄区域

（赤坂1～9丁目、元赤坂1～2丁目、南青山1～7丁目、北青山1～3丁目）

課題

- ・子供たちが健やかに安心して育つことができる環境づくり
- ・高齢者生活を支える環境づくり



子育て支援施設イメージ



高齢者福祉施設イメージ

現況【子育て環境】

- ・区全域では年々就学前人口が増えてきており、平成 15 年には 7,067 人であったが、平成 23 年には 11,584 人となり、平成 28 年には 15,042 人になることが見込まれている。
- ・増加傾向は赤坂区域についても同様であり、平成 28 年には 2,030 人となるが見込まれている。
- ・赤坂区域では、パートタイム等短時間勤務のため保育園に子どもを預けられない方が多く、子育てひろばや乳幼児一時預りについても、近隣に施設がないことから、麻布など他地区の施設を利用している現状があり、子育て支援施設の整備が望まれている。

○赤坂区域の人口（0歳～5歳）の推移と推計

	平成 15 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年
赤坂区域	1,068	1,402	1,518	1,704 (1,491)	1,814 (1,522)	1,912 (1,496)	2,030 (1,487)
区全域	7,067	11,584	11,985	13,577 (12,516)	14,015 (12,757)	14,553 (12,391)	15,042 (12,870)

※平成 26 年 3 月港区人口推計結果より。平成 26 年までは実績数。() 内は平成 23 年 3 月港区人口推計結果

現況【高齢者環境】

- ・区全域では高齢者数が年々増えており、中でも赤坂区域は区内で高齢化率が高く、平成 24 年時点では高齢者が 22%以上となっている。(※平成 25 年以降は総人口が増えているため高齢化率は低減されている)
- ・平成 25 年以降も高齢者人口は増加しており、今後も増加が見込まれるが、一方、区の調査では在宅での介護を望む高齢者の方が多数を占めることが示されている。
- ・高齢者が住み慣れた地域で、いつまでも安心して居住できるようにするため、地域での在宅生活を支える高齢者福祉施設の整備が望まれている。

○赤坂区域の人口都高齢者人口の推移と推計

	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
高齢者人口(人)	6,871	6,941	7,262 (7,151)	7,462 (7,328)	7,652 (7,494)
総人口(人)	30,391	30,881	34,706 (30,636)	35,296 (30,732)	36,192 (30,803)
高齢化率	22.6%	22.4%	20.9% (23.3%)	21.1% (23.8%)	21.1% (24.3%)

※平成 26 年 3 月港区人口推計結果より。平成 26 年までは実績数。() 内は平成 23 年 3 月港区人口推計結果

□地域創造—周辺景観との調和（近景・中景景観の評価）

赤坂九丁目北地区地区計画の地区整備計画において、建築物等の形態又は意匠の制限として、「1）建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色をさげ、街並み形成に配慮するなど周辺景観と調和したものとする。」「2）屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。」と定められているため、評価項目として設定します。

□参考資料【地域創造—周辺景観との調和】

赤坂九丁目地区地区計画 計画書（抜粋）

地区整備計画	建築物の容積率の最高限度		1.0分の3.0 ただし、公益上必要な施設は除く
	建築物の建ぺい率の最高限度		1.0分の6
	建築面積の最高限度 敷地面積の最高限度		600㎡ ただし、公益上必要な施設は除く。 1、000㎡ ただし、公益上必要な施設は除く。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、次の各号の二に該当するものを除き、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 1）1号壁面及び2号壁面 - 附属設けその他公益上必要な施設 2）3号壁面 - 自転車庫、売店、カフエテラスその他公共空地の利用者の利便のための施設 - 公共空間を管理するための施設 - 遊歩道やベンチ、昇降機その他公益上必要な施設	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、取付者の安全性、快適性を確保するために必要な配設その他これに類するもの及び公益上必要な施設は、この限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	1）建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色をさげ、街並み形成に配慮するなど周辺景観と調和したものとする。 2）屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。		

容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II.9（1）の用途に供する部分を除くことができる。

地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり。

理由：市街地再開発事業による土地利用転換の動きに合わせて、公共施設の整備を図りつつ、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るため、地区計画を変更する。

□地域創造—地域のシンボル性（遠景景観の評価）

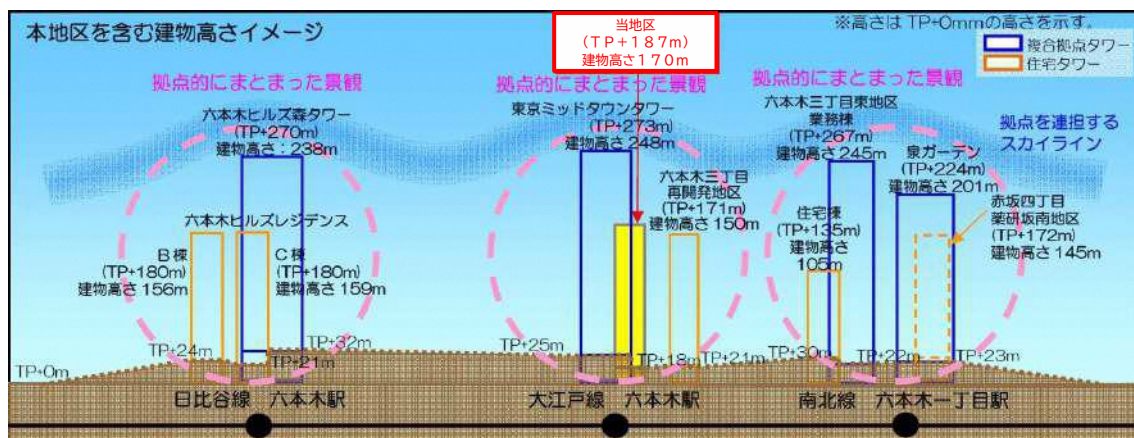
当地区の景観形成の方針として、六本木・赤坂という東京を代表する繁華な地区の景観特性である、拠点的に“群”としてまとまった複合市街地による景観形成に寄与するよう、隣接する東京ミッドタウンと一体となった景観形成を図っています。また、赤坂という立地特性を考慮した都市型住宅に相応しい外観デザインとするとともに、隣接する東京ミッドタウンの建物との調和にも配慮した景観形成を図っているなど、「“群”としての地域の特徴的かつ象徴的な景観形成」を目的としているため、評価項目として設定します。

□参考資料【地域創造—地域のシンボル性】

赤坂九丁目北地区地区計画（C地区） 企画提案書（抜粋）

○ “群”としての地域の特徴的かつ象徴的な景観形成

- ・六本木・赤坂という東京を代表する繁華な地区の景観特性である、拠点的に“群”としてまとまった複合市街地による景観形成に寄与するよう、隣接する東京ミッドタウンと一体となった景観形成を図る。
- ・周辺での大規模複合市街地における、複合拠点タワー（TP+270m程度）と住宅タワー（TP180m程度）による統一感のあるスカイラインに対し、C地区においても周辺都市型住宅とのバランスに配慮した高さ（TP187m程度）とし、東京ミッドタウン（TP273m）の建物群の一部としての景観を形成する。
- ・建物外装についても、赤坂という立地特性を考慮した都市型住宅に相応しい外観デザインとするとともに、隣接する東京ミッドタウンの建物との調和にも配慮した景観形成を図る。



□歴史・文化—地域資源の活用状況

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、再開発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。また、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ているため、評価項目として設定します。

□参考資料【歴史・文化—地域資源の活用状況】



(2) 事業の目的ではないため除外した評価項目

□地域創造—地域の活性化の取組状況

当地区では、地域活動における地域活力の維持向上等を事業の目的としていないため、評価項目からは除外します。

3-2 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（案）

多様化する市街地再開発事業の評価に当たっては、事業目的の重点の置き方や課題が地区ごとに異なることから、それぞれの地区特性に応じた評価を行う必要があります。

また、地区ごとに地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組についても評価を行う必要があります。

赤坂九丁目北地区では、表2の評価指標を『創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』として設定します。

表2 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（赤坂九丁目北地区）

評価指標	評価内容
① 斜面地の安全化	・急傾斜地崩壊危険箇所として公表されている区道1157号線の斜面地の緩傾斜化
② 安全で快適な歩行者ネットワークの形成	・歩行者通路（バリアフリー動線）の整備
③ 緑化空間の整備	・水と緑のネットワークに寄与する緑化空間の整備

提案① 災害時に避難困難な木造密集地域に面する急傾斜地崩壊危険箇所である崖について、安全な斜面地整備及び避難ルート確保により都市防災へ貢献

【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、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に指定されており、斜面地の改修など安全対策の実施が地区内住民から望まれていました。

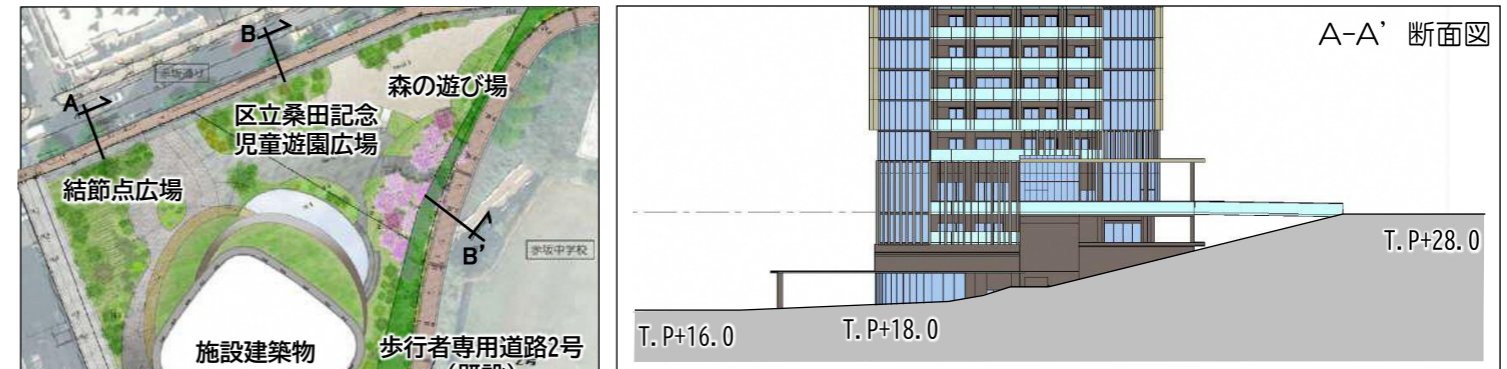
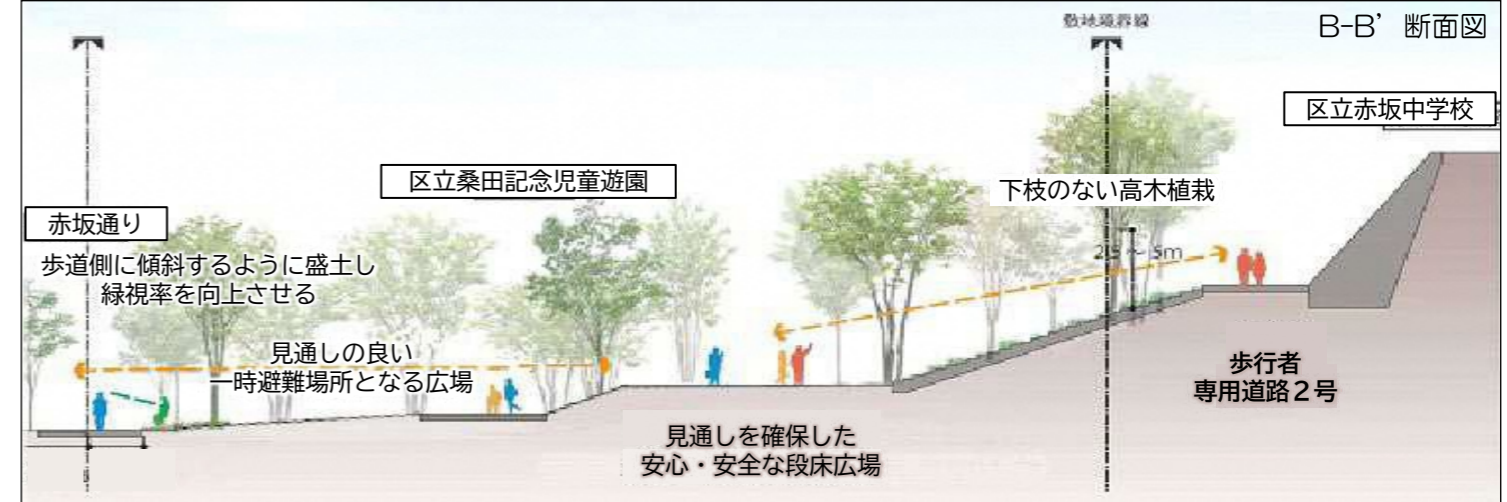
【取組内容】

- 急傾斜地崩壊危険箇所に指定されている特別区道第1157号線の斜面地（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保するなど、地域の安全な都市基盤を整備しました。

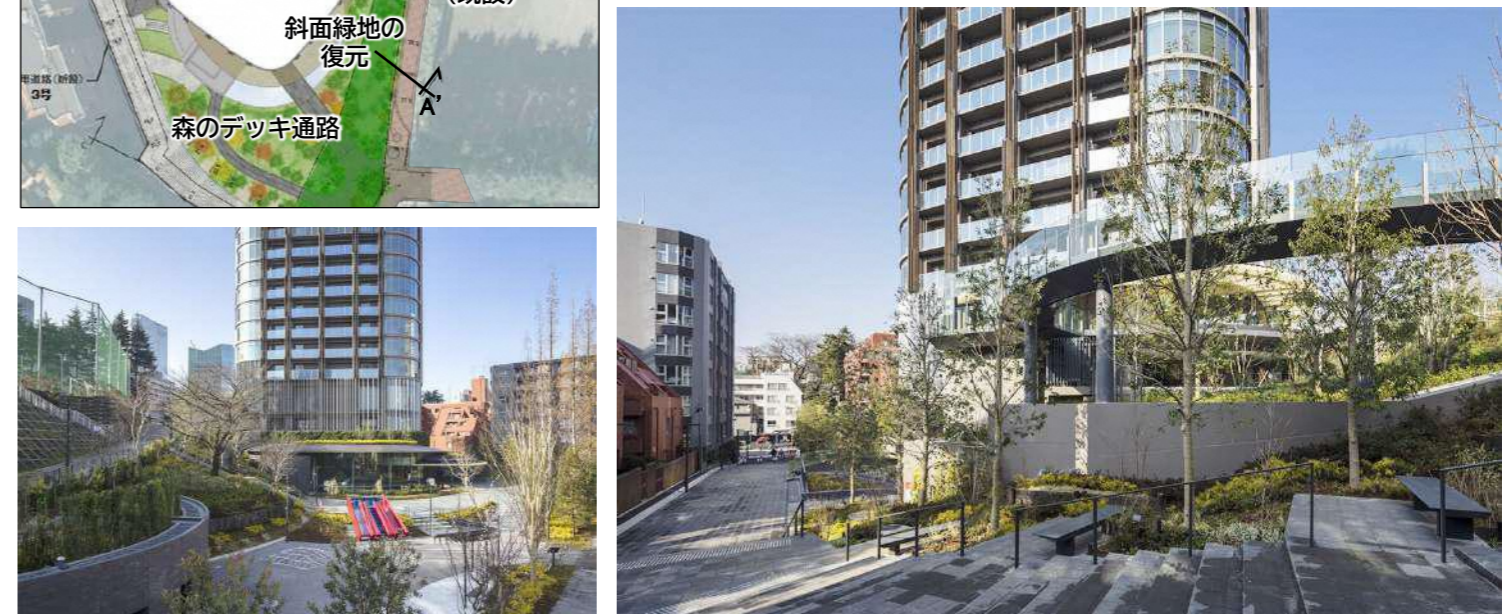
図表1-1 従前の地区の状況と急傾斜崩壊危険箇所の位置づけ



図表1-2 急傾斜地の安全対策と避難ルートの確保



図：港区土砂災害危険箇所 出典：土砂災害危険箇所マップ（東京都）



提案② 地形差を解消する、地域の安全で快適な歩行者ネットワークの形成（高低差のある地域間を結ぶ歩行者道路の新設とバリアフリー動線となる敷地内歩行者通路の整備）

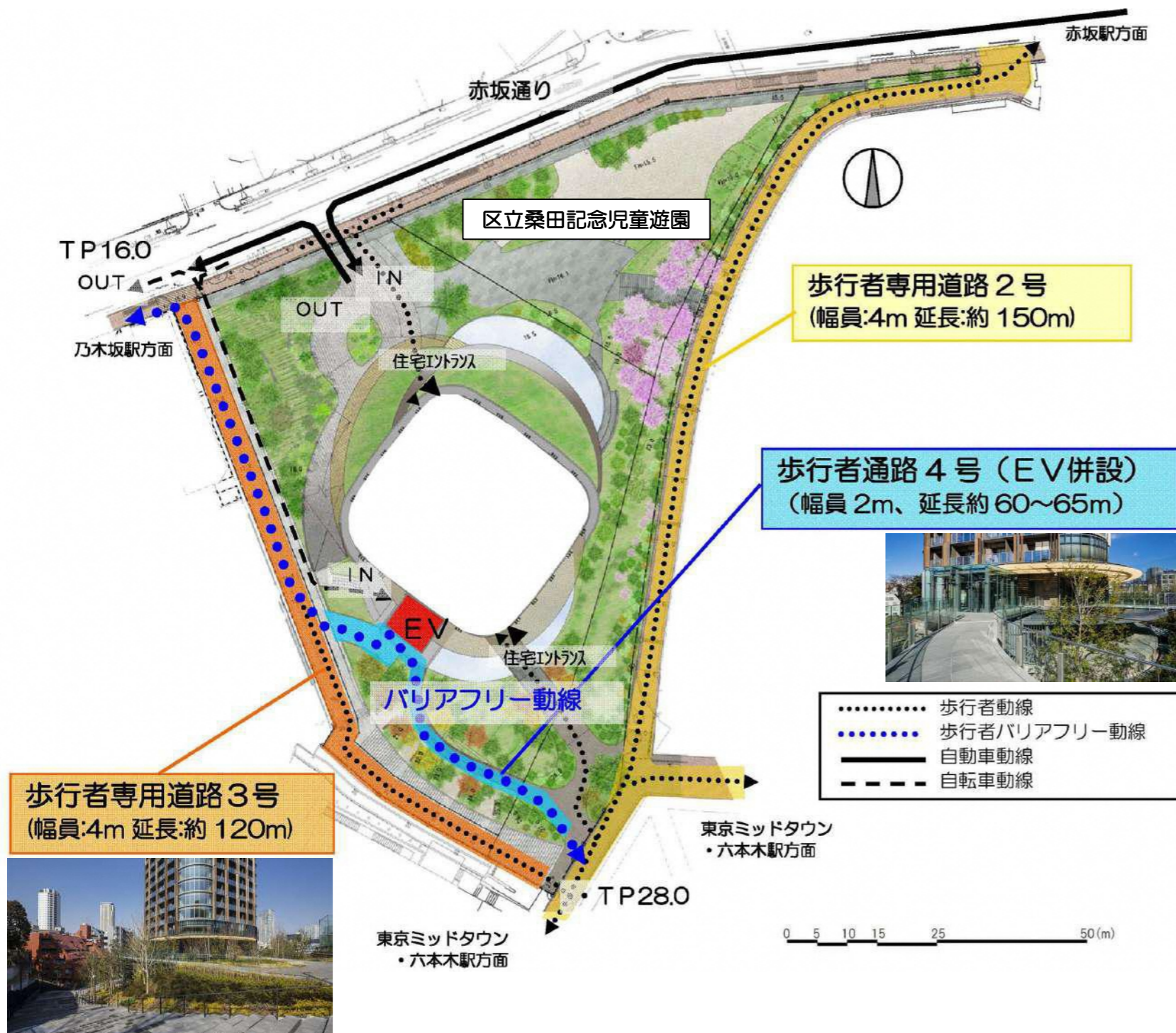
【従前の課題】

- 計画地周辺には東京メトロ千代田線乃木坂駅、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線の六本木駅の3駅があるが、周辺地域は地形による高低差が約13mあり、バリアフリー化された歩行者動線が確保されておらず地域間の往来に課題がありました。
- 地区の避難所となる区立赤坂中学校は台地上にあり、避難経路や救援物資の輸送ルート of 改善についても、地区内、地区周辺住民から地域改善が求められていました。

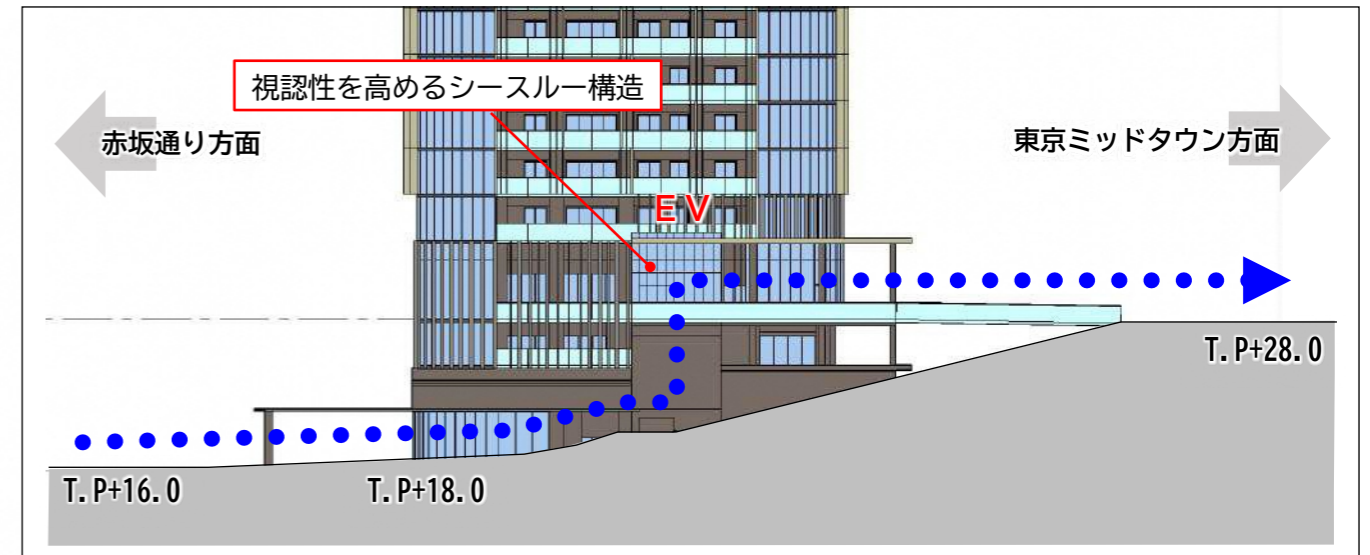
【取組内容】

- 赤坂通りと東京ミッドタウン間にある地形の高低差を解消し、有効に連絡する歩行者専用道路及び歩行者通路を設け、赤坂九丁目地区として安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図りました。
- 歩行者通路はEVを経由するバリアフリー経路として整備し、日常の歩行者動線の利便性を向上するだけでなく、災害時の避難や救援救護の物資輸送にも対応する経路として確保し、安全で安心な都市環境の形成を実現しました。

図表2-1 地形差を解消する、地域の安全で快適な歩行者ネットワークの形成



図表2-2 バリアフリー動線の整備



図：バリアフリー動線のイメージ



図：歩行者通路4号整備イメージ

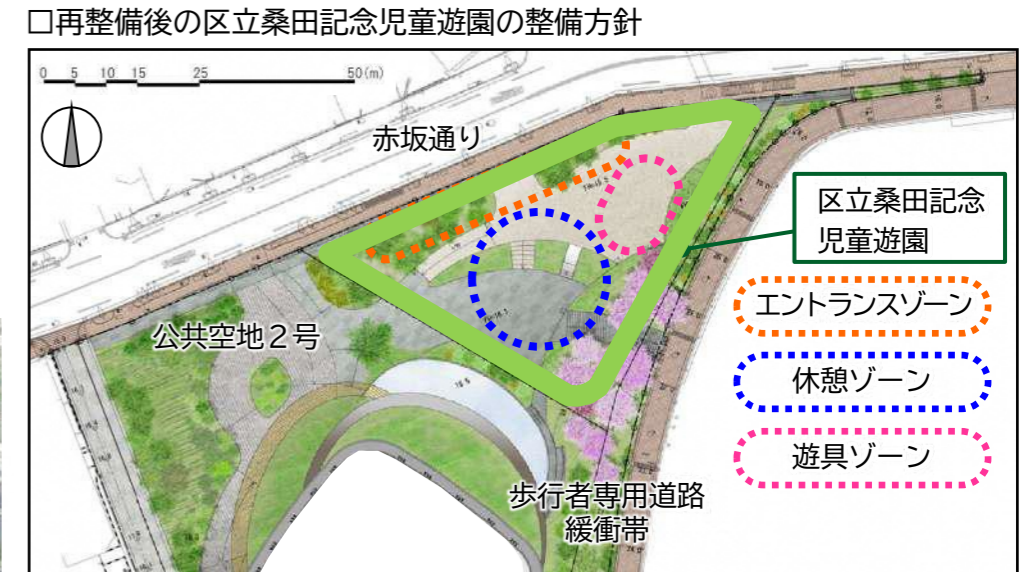
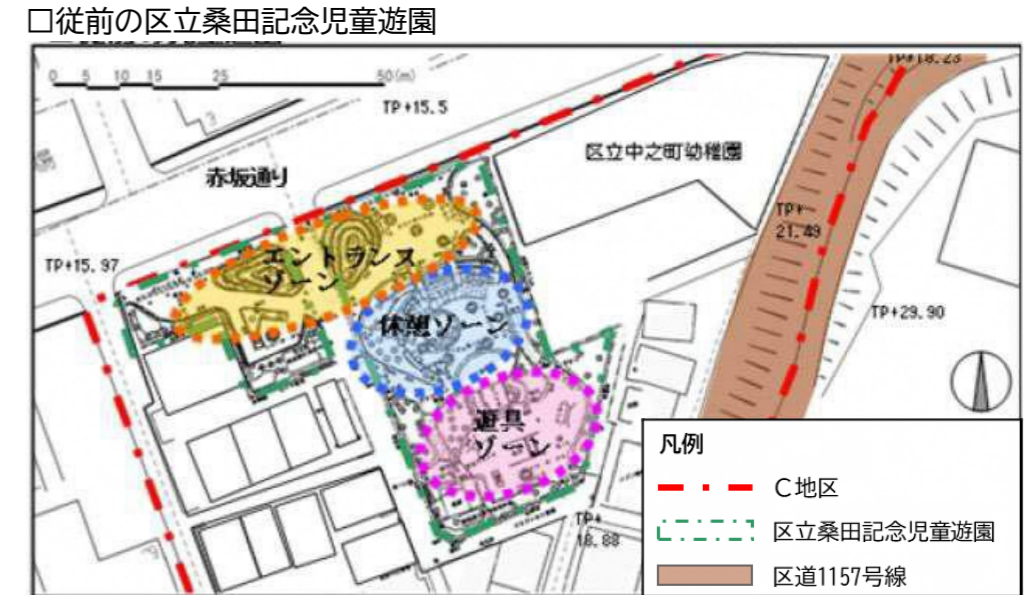
提案③ 東京ミッドタウンから連なる水と緑のネットワークに寄与する緑化空間の整備

- 区立桑田記念児童遊園と敷地内の公共空地を一体的に整備することで、地域の憩いの空間となる街区公園に相当する規模のオープンスペースを確保するとともに、東京ミッドタウンの緑とつながる緑豊かな景観を形成しました。
- 土地の記憶としての地形高低差を生かした3段構成や3つのゾーンを引き継ぐとともに、傾斜を緩和し安定した斜面地として復元することで、都会の中で緑の中を回遊し、四季折々の豊かな彩りを感じることのできる景観を形成し、歩行者が楽しみ東京ミッドタウンからつながる緑と水を演出することで、魅力的な潤いある空間を創出することを実現しました。
- 緑の配置については、区立桑田記念児童遊園内には、下枝の高い高木を配し、緑に囲まれながら視線が通る安全で快適な利用者の憩うことのできる緑化空間を創出しました。また、斜面緑地や森のデッキ通路周辺では、下枝の高い高木や多様な中低木層で落葉樹と常緑樹をバランスよく配置することで、東京ミッドタウンの緑地からつながる夏場の卓越風をつなげる風の道となり、冬場の陽だまり空間をつなげる快適な空間を創出しました。

図表3-1 東京ミッドタウンから連なる、水と緑の空間創出と景観の形成



図表3-2 区立桑田記念児童遊園の土地の記憶を活かした再整備



3-3 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と赤坂九丁目北地区市街地再開発事業における事後評価項目一覧

『 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、 ② : 評価対象としない評価指標』 『 ③ : 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』

評価項目			評価指標	評価内容	参考		
大項目	中項目	小項目			評価分類※		
公共施設の整備	都市基盤整備		道路・公園の整備水準	従前・従後における道路の整備水準（道路幅員、公園の整備面積等）	①		
			住民等の満足度	道路整備状況（公園整備状況）の満足度（アンケート調査）	①		
			住民等の利用頻度	道路（公園）の利用目的、利用頻度（アンケート調査）	①		
建築物の整備 建築敷地の整備	都市防災		耐火率（建物構造）	従前・従後における地区内建築物の耐火率	①		
			不燃領域率	従前・従後における地区内不燃領域率	①		
			細街路状況	従前・従後における地区内細街路の状況	①		
			防災施設の整備状況	防災施設の整備内容をもとに、地域の防災性の向上への取組み（防災訓練）など	①		
	居住性・快適性	事業継続性		施設稼働状況	整備した住宅、事務所、店舗等の入居率	①	
				施設管理運営状態	施設の維持管理運営の取組み	①	
		住宅整備		住宅整備水準	港区住宅基本計画等の住宅整備面積水準との整合性	②	
			公益施設整備		公益施設整備状況	公益施設の有無と整備床面積	②
					住民等の満足度	公益施設の整備満足度（アンケート調査）	②
			住民等の利用頻度	公益施設の利用者頻度（アンケート調査）	②		
		公開空地整備		公開空地の整備状況	公開空地の整備内容と整備状況（管理状況）	①	
				住民等の満足度	公開空地の整備内容についての満足度（アンケート調査）	①	
			住民等の利用目的・頻度	公開空地の利用目的・利用頻度（アンケート調査）	①		
	調和・活力	地域創造		周辺景観との調和	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に近景景観、中景景観）の効果（アンケート調査）	②	
			地域のシンボル性	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に遠景景観）の効果（アンケート調査）	②		
			地域の活性化の取組状況	自治会やエリアマネジメント組織の有無の確認、及び地域活動における地域活力の維持向上への貢献度	②		
歴史・文化			地域資源の活用状況	歴史的建築物の保存、復元や地域の行事、祭りなどを継承する取組みの有無。 また、新たな文化を創造する取組みの有無。	②		
創意工夫・独創性			施行者が提案する評価指標	地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組み	③		
費用対効果			費用便益比（B/C）	事業の効率性（従前・従後の費用便益比（B/C）	①		

4 アンケート調査

4-1 アンケート調査の目的

事後評価項目に基づき、都市基盤整備等に関する住民の満足度や、公開空地整備の満足度、防災施設の整備状況の認知度などを評価するため、アンケート調査を実施します。

4-2 アンケート調査の実施

(1) アンケート対象者

地区内及び地区周辺の住民、法人の方々を対象にアンケートを実施します。

(2) アンケート調査項目と評価方法

アンケート調査項目と評価方法は表3のとおり設定します。また、評価とは別に、今後の街づくりの参考資料とするため、地区内の方々を対象に、地域のコミュニティー活動や居住満足度を調査します。

表3 アンケート調査項目と評価方法

評価項目（小項目）	評価指標	調査方法
都市基盤整備	住民等の満足度	感性・官能調査
	住民等の利用頻度	頻度調査
都市防災	防災施設の整備状況	認知度調査、感性・官能調査
公益施設整備	住民等の満足度	感性・官能調査
	住民等の利用頻度	頻度調査
公開空地整備	住民等の満足度	感性・官能調査
	住民等の利用頻度	頻度調査
地域創造	周辺景観との調和	感性・官能調査
	地域のシンボル	感性・官能調査
	地域活性化の取組状況	頻度調査
創意工夫・独創性	緑化空間の整備	感性・官能調査

(3) アンケート調査票

別紙2を参照

(4) アンケート調査の範囲

アンケート調査範囲は、港区赤坂七丁目、赤坂八丁目、赤坂九丁目とし、図3の示す範囲とします。アンケート調査票は、アンケート範囲内の全建物、住戸等、約4,500件（国勢調査等から推計）を対象に2通ずつを配布（ポスティング）します。

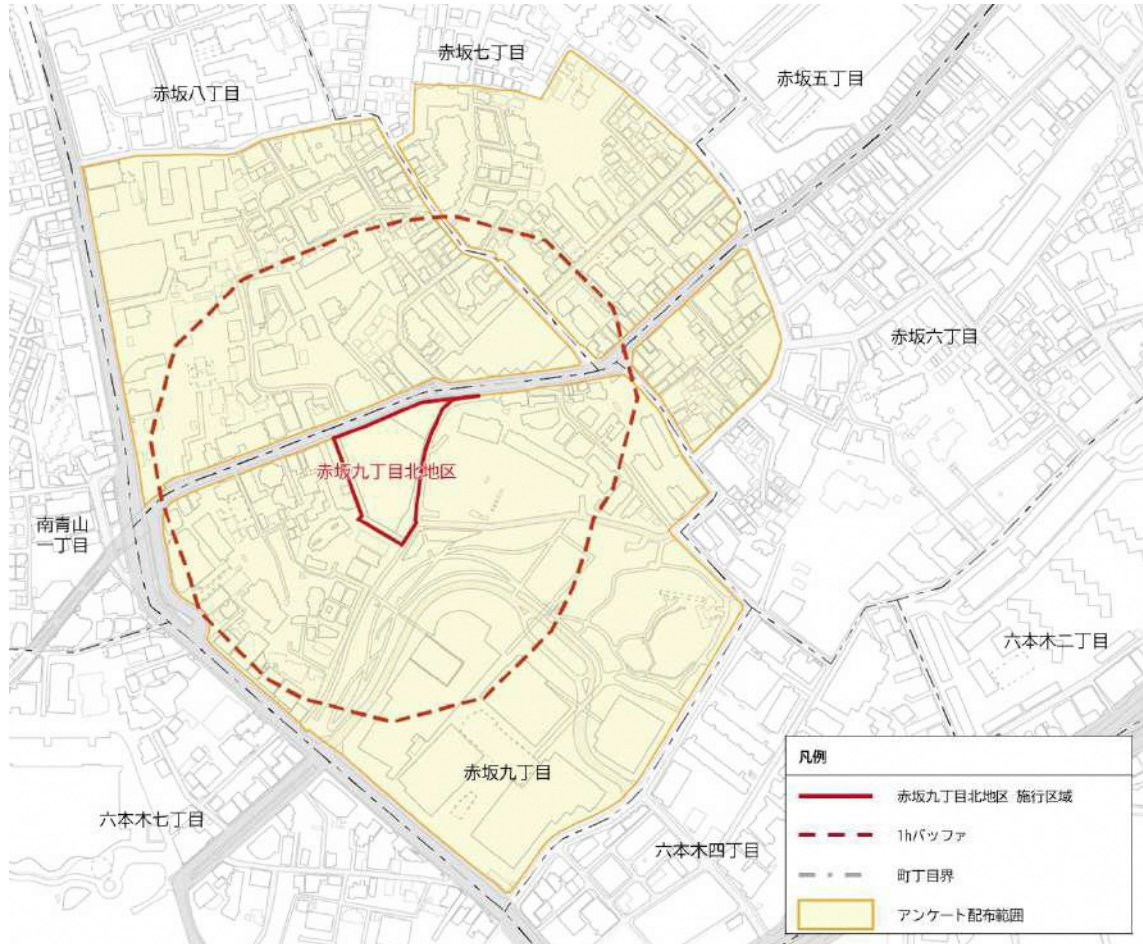


図3 アンケート調査範囲

(5) アンケートの回答方法と回収

アンケート調査票は、後納郵便による回答又はインターネット回答により回収します。