

赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（案）

令和4年1月 港区

- 事後評価制度の概要と赤坂九丁目北地区の評価項目 1
- 計画概要 2
- 市街地再開発事業のまちづくりと事後評価 3
- まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール 4
- 土地利用の方針 5
- 1. 社会経済情勢等の変化 6
- 2. 1) 都市基盤整備 7
- 2) 都市防災 11
- 3) 居住性・快適性 15
- 4) 調和性・活力 21
- 5) 創意工夫・独創性 24
- 3. 費用対効果 27
- 事後評価の考察 28

事後評価制度の概要と赤坂九丁目北地区の評価項目

事後評価の概要

1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業は、再開発組合などが施行者となり、利用状況が不健全な土地の高度利用、公共施設の整備等を行い、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の計画に対する支援・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準備組合等の施行予定者の自主的な取組を促します。

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した事業地区とします。

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 評価の実施について

(1) 施行者による事業効果の提案

市街地再開発組合等の施行者は、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。・・・①

(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、港区街づくり支援部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。・・・②

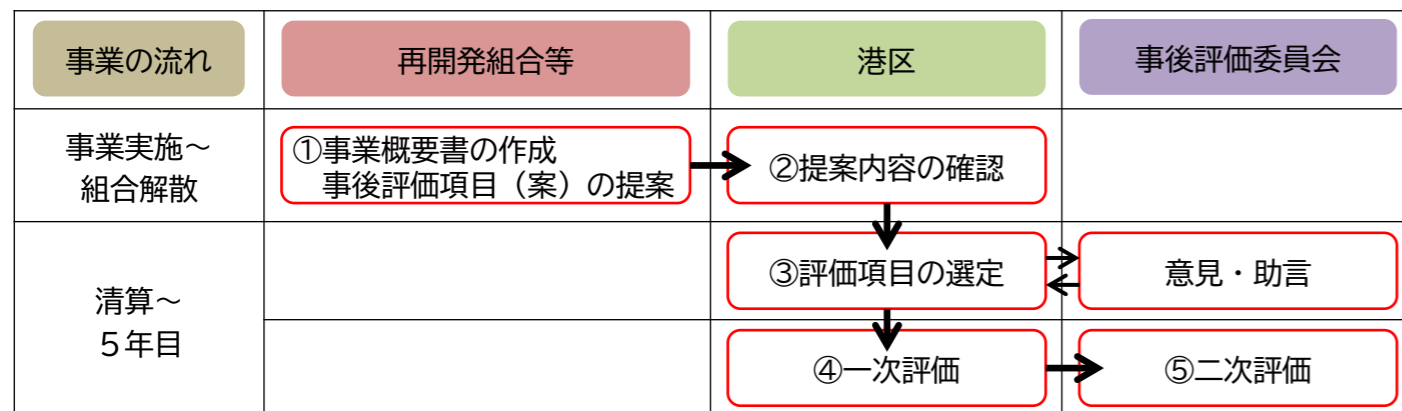
(3) 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目を選定し、一次評価を実施します。

評価項目の選定に当たっては、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の意見・助言を求めます。・・・③、④

(4) 二次評価：事後評価委員会による評価

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。・・・⑤



赤坂九丁目北地区の評価項目

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・公園の整備水準	7P～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～17P	★★★★
				公益施設整備状況		
		公開空地整備		住民等の満足度	18P～20P	★★★☆☆
				住民等の利用頻度		
	4) 調和性・活力	地域創造		公開空地の整備状況	21P～22P	★★★☆☆
				住民等の満足度		
	歴史・文化		住民等の利用頻度	23P	★★★☆☆	
5) 創意工夫・独創性			周辺景観との調和	24P	★★★★	
			地域のシンボル性			
				地域資源の活用状況	25P	★★★★
費用対効果			斜面地の安全化	26p	★★★★	
			安全で快適な歩行者ネットワークの形成			
			緑化空間の整備	27P	1.10	

【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や先導的な取組等が相当多数あり、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

計画概要

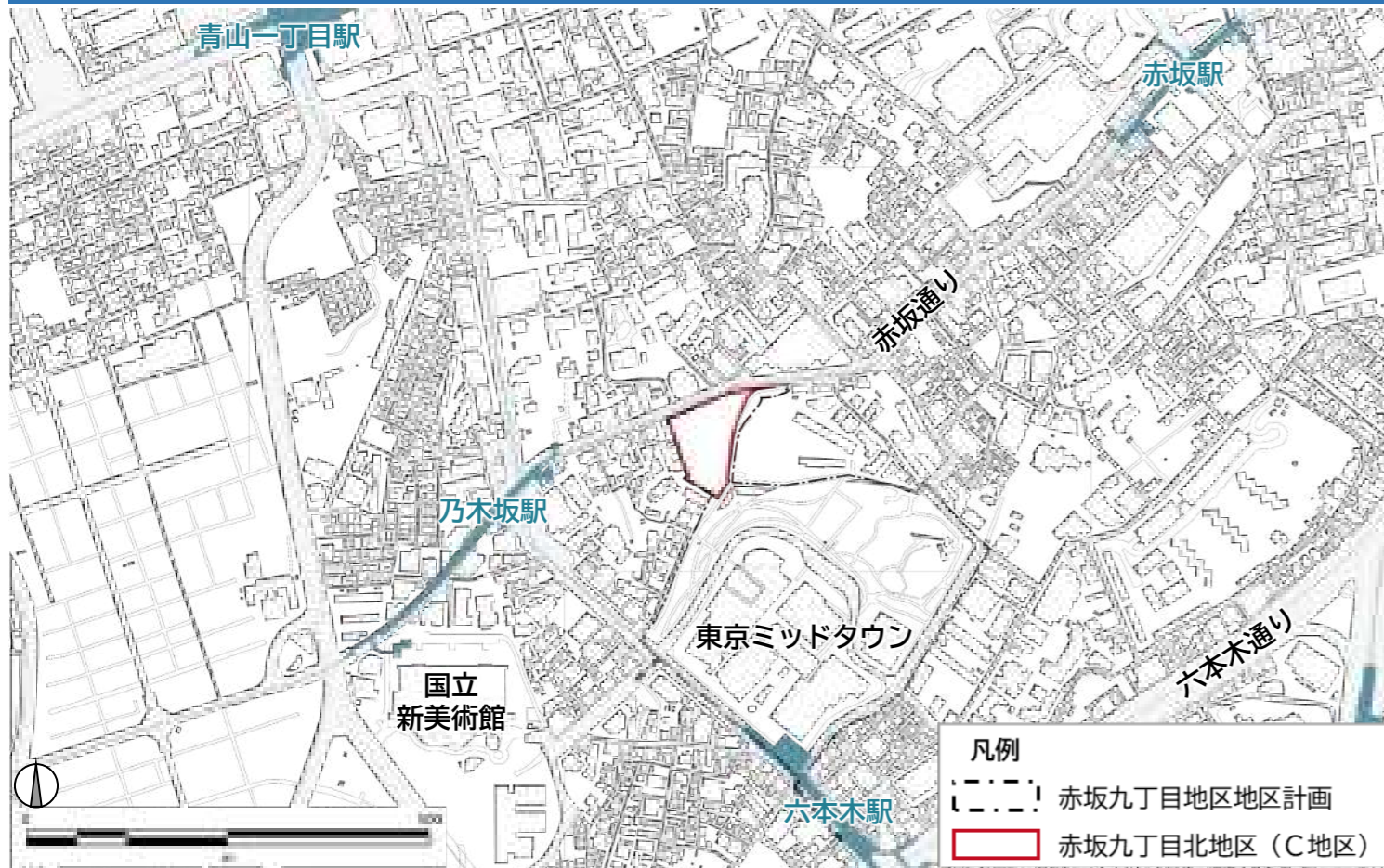
計画概要

地区名	赤坂九丁目北地区	
施行者	赤坂九丁目北地区市街地再開発組合	
位置	赤坂九丁目	
地区面積	約0.8ha	
地区計画	赤坂九丁目地区地区計画	
地域地区	第2種中高層住居専用地域・第2種住居地域・防火地域	
都市計画決定/事業期間	平成25年6月/平成25年12月～平成31年3月	
建築工事着工/建築工事完了	平成27年2月/平成30年2月	
総事業費/工事費	約474億円/約230億円	
補助金	約14.9億円(国・都:約12.6億円、港区:約2.3億円)	
施設建築物概要	計画容積率	約624%
	敷地面積	約4,664㎡
	建築面積/延べ面積	約1,887㎡/約44,443㎡
	主要用途	住宅、公益施設、駐車場
	駐車場台数	107台
	階数/高さ	地上44階、地下1階/約170m
施設名称	パークコート赤坂檜町ザタワー	

しゅん工写真

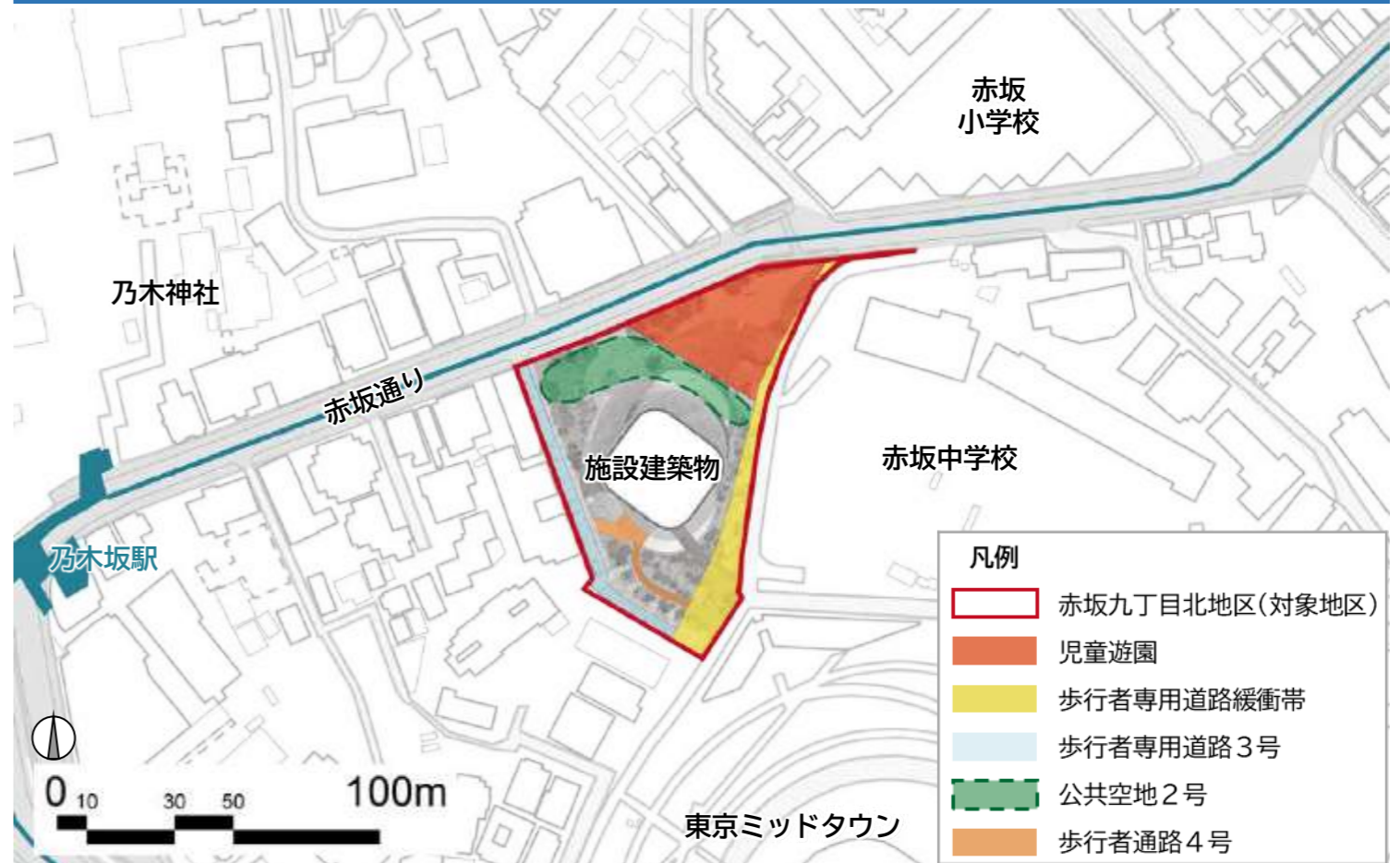


位置図



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

配置図



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

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（赤坂九丁目地区地区計画）

一体的な地区開発を進め、公園及び良好なオープンスペースを備えた快適な都市環境を創出し、定住人口の確保を図るとともに、業務、商業、文化、交流、居住等の機能が融合した魅力ある複合市街地を形成する。

整備状況



児童遊園

歩行者専用道路3号

歩行者専用道路緩衝帯



歩行者通路4号

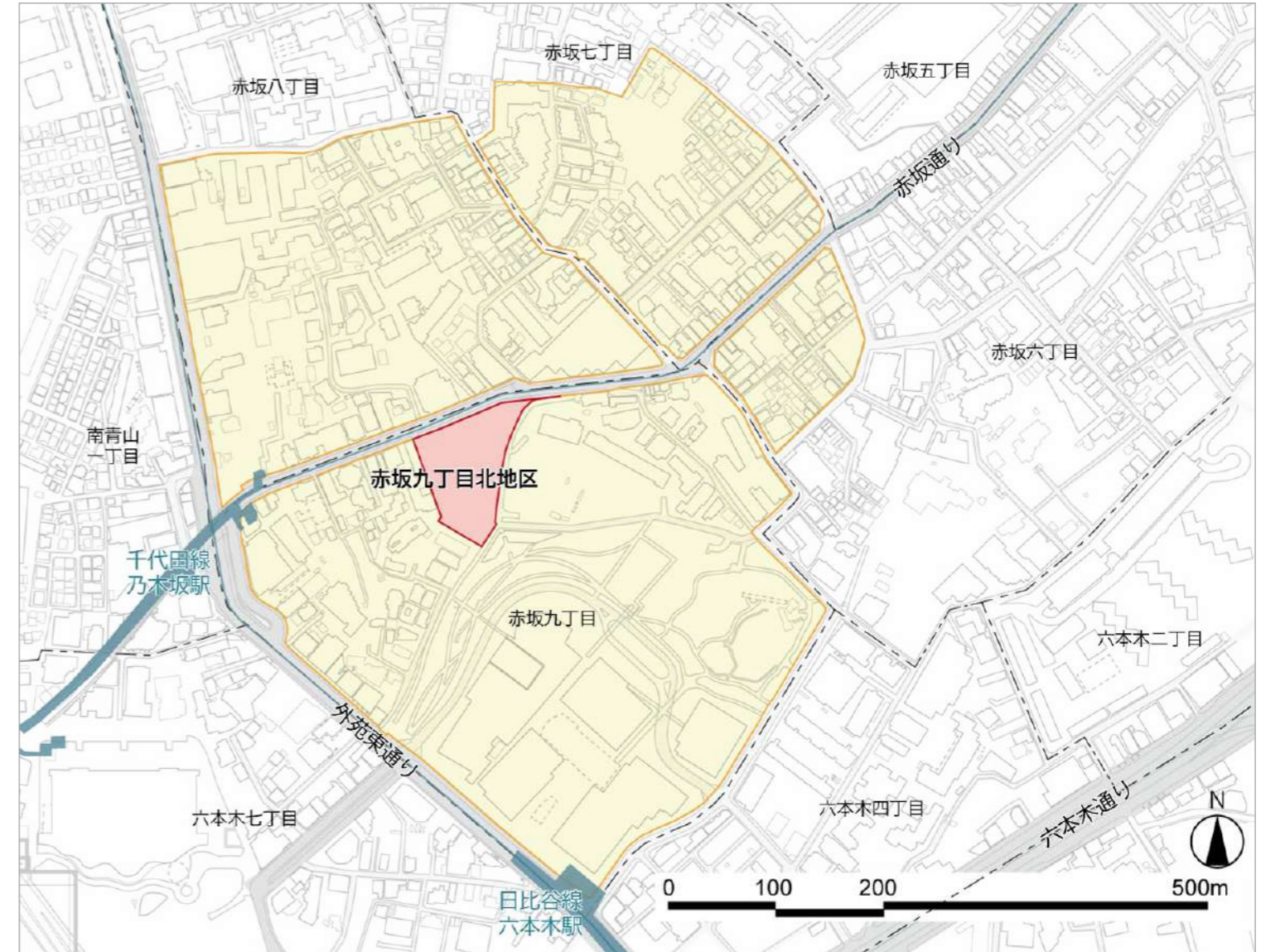
公共空地2号



アンケート調査の概要

アンケート調査範囲は、港区赤坂六丁目・七丁目・八丁目・九丁目地内（下図参照）とし、アンケート調査票はアンケート調査範囲内の住戸等に配布（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

【（参考）アンケート回答率】

区分	配付数	回答数			回答率
		郵送	WEB	計	
地区内	322通	33通	75通	108通	33.5%
地区外	4,172通	367通	34通	401通	9.6%
計	4,494通	400通	109通	509通	11.3%

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

当地区は、周辺に東京メトロ乃木坂駅、東京メトロ・都営地下鉄六本木駅があり、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。

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

このため、区立桑田記念児童遊園の再整備や、児童遊園と一体となった公共空地の確保、法地部分の再整備、バリアフリー動線の確保など、地域の安全性を高める防災性の高い街づくりが求められていました。

当事業により、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。

従前の状況



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



低層木造住宅の密集状況



細街路の状況



斜面地に面して建つ住宅

【参考】前市街地再開発組合理事長へのヒアリング

- 従前は、狭い場所が多かったため火災時の危険性が高く、崖にも面していたため、土砂災害の危険性もあった。
- 当初、公益施設を導入することに批判的な意見もあり、合意形成に時間がかかったが、実際に竣工し運営されてからは、近くにこういった施設があることが安心感につながるなどの意見も聞き、評判が良い。
- 歩行者専用道路沿いにバリアフリー動線として整備された歩行者通路4号は評判がよく、東京ミッドタウン方面への移動が楽になり、従前に比べて特に高齢者の動きが活発になった印象がある。
- 集合住宅となり、セキュリティが強化された反面、住民同士のコミュニケーションが取りづらくなった。氷川神社の祭り以外で地元住民が集まる機会がないので、何か地域での行事ができないかと考えている。

事業のスケジュール

年月	東京都・港区	施行者
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20年 7月		赤坂九丁目北地区まちづくり協議会設立
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	赤坂九丁目地区地区計画の都市計画変更 赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定	
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		建築工事着工
平成30年 2月		建築工事完了
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	

土地利用の方針

土地利用の方針

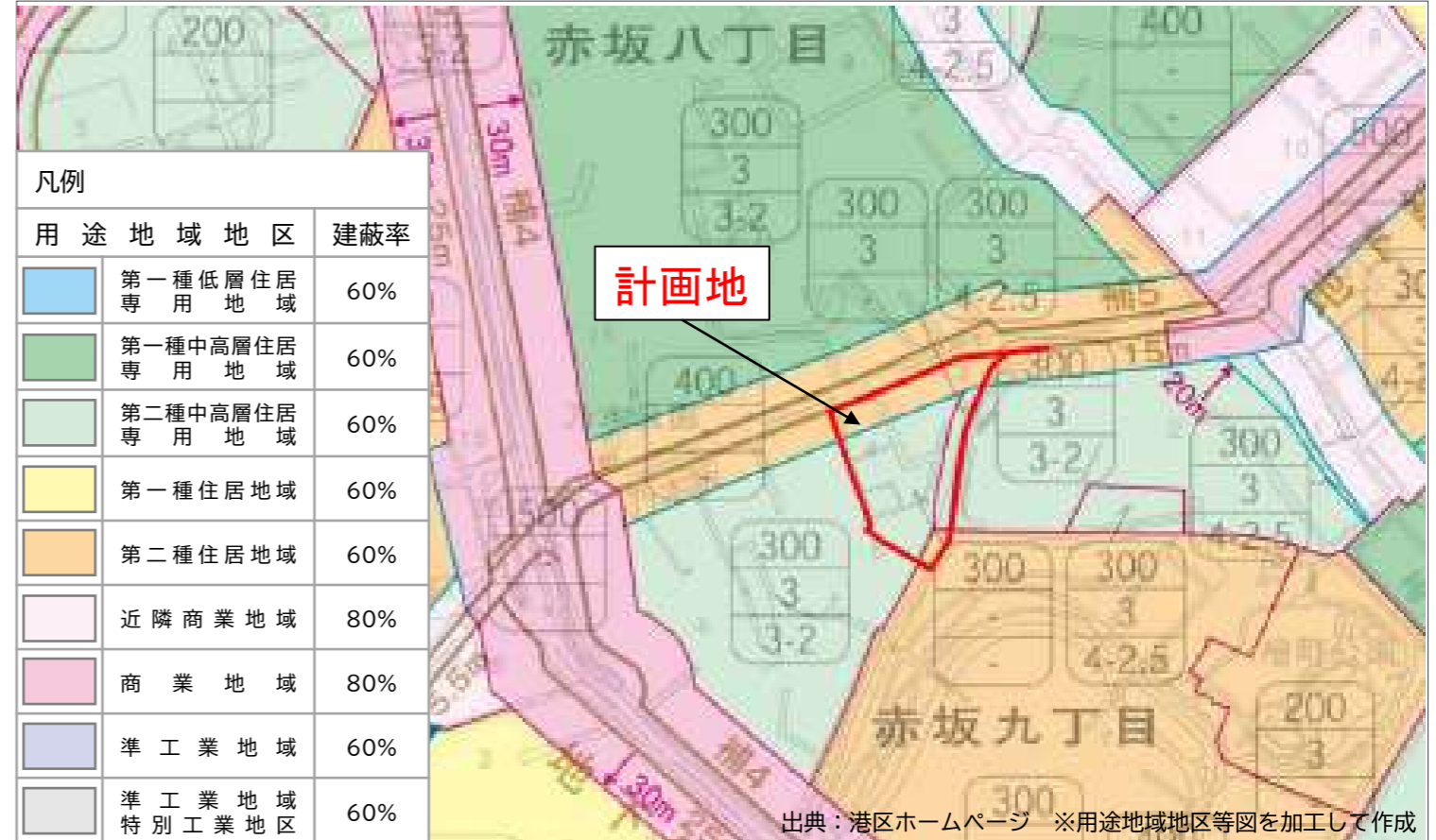
区立桑田記念児童遊園の再整備や児童遊園と一体となるオープンスペースの確保、急傾斜地となっている歩行者専用道路緩衝帯の整備により、地域の緑のネットワーク形成を図る。

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。



出典：「赤坂九丁目地区再開発等促進区を定める地区計画（C地区）企画提案書」より抜粋

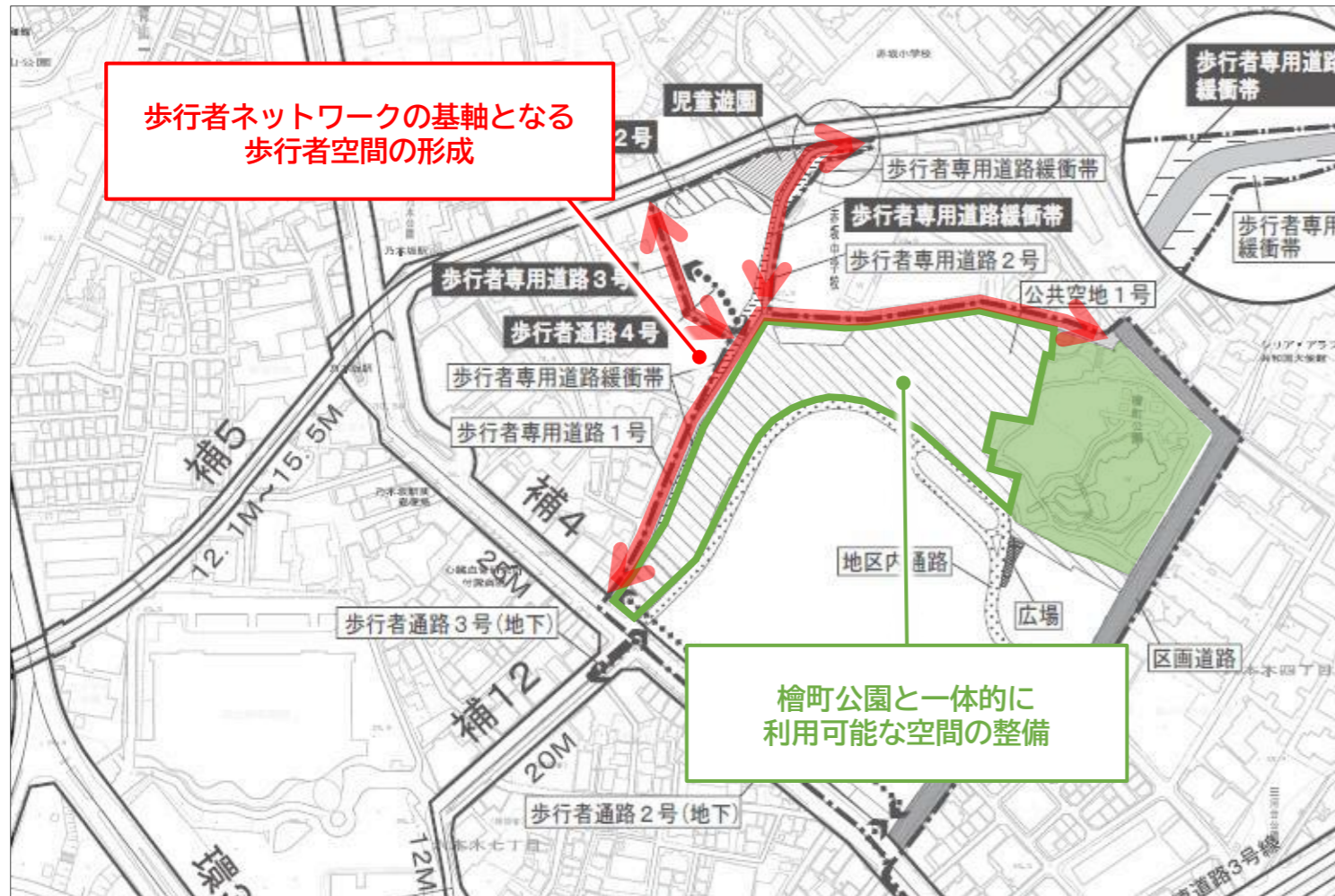
地域地区



出典：港区ホームページ ※用途地域地区等図を加工して作成

土地利用の変遷

- 従前は、一部に教育文化施設や事務所建築物、集合住宅、倉庫運輸関係施設等が見られましたが、大半を独立住宅が占める密集市街地でした。
- 地区内には未接道敷地が多く、建物の更新が進まない現状にありました。



凡例（各年共通）

教育文化施設	事務所建築物
独立住宅	集合住宅
倉庫運輸関係施設	その他

「土地利用現況調査」を基に作成

1. 社会経済情勢等の変化

○ 当地区の準備組合設立以降、区民税収入額や住宅需要、地価、建設工事費ともに下降しましたが、建築工事着工の時期を目途に上昇傾向に転じています。

【区人口動態と区財政動向】

- 令和4年度の区人口は、再開発準備組合が設立した平成21年度の約1.15倍となっています。
- 令和3年度の特別区民税収入（当初予算額）は、再開発準備組合が設立した平成22年度の約1.5倍、都市計画決定時の平成25年度の約1.5倍となっています。

【地価の動向】

- 再開発準備組合が設立した平成21年度はリーマンショック後の時期でしたが、港区の地価は、都市計画決定時の平成25年度が底になり、それ以降は上昇傾向が続いています。

【住宅需要の動向】

- 首都圏の新築分譲マンションの平均価格は、再開発準備組合が設立した平成22年頃はリーマンショック後あたり、それまでの横ばいから上昇傾向に転じていました。その後一時的に下降しましたが、都市計画決定後は上昇傾向が続いています。

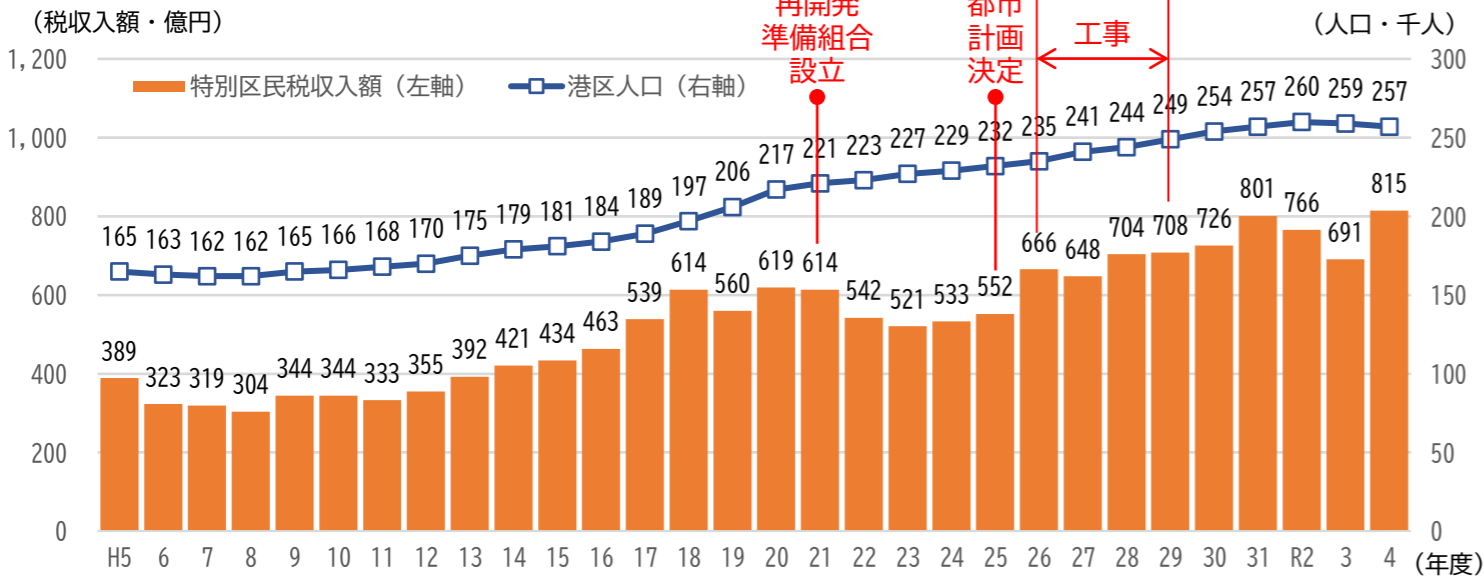
【建設工事費の動向】

- 建設工事費は、再開発準備組合が設立した前年の平成20年度まで高騰を続けていましたが、その後下落しました。工事が始まった平成26年度前後から再び上昇傾向に転じ、現在まで上昇傾向が続いています。

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

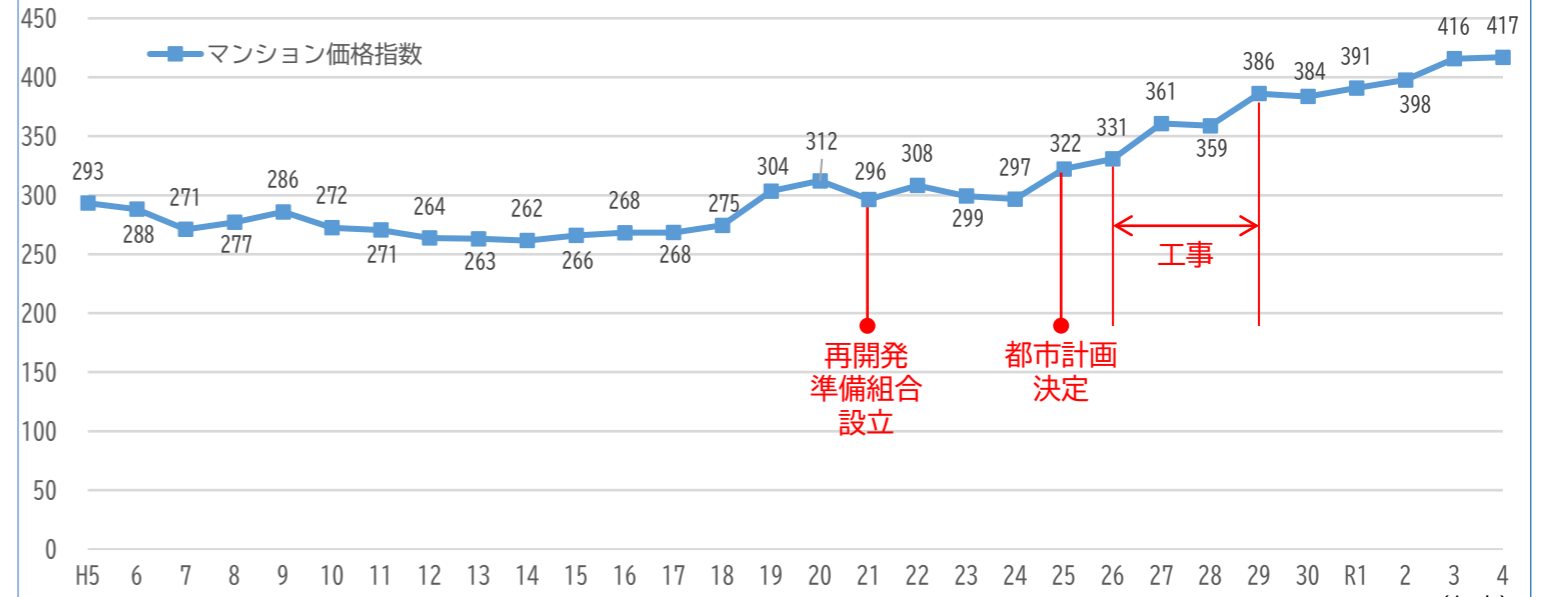
出典：H6-H8 港区政策形成支援データ集 5th Edition | 港区
H8-R3 港区政策形成支援データ集 7th Edition | 港区
R4 令和4年度港区予算概要 | 港区



※令和4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

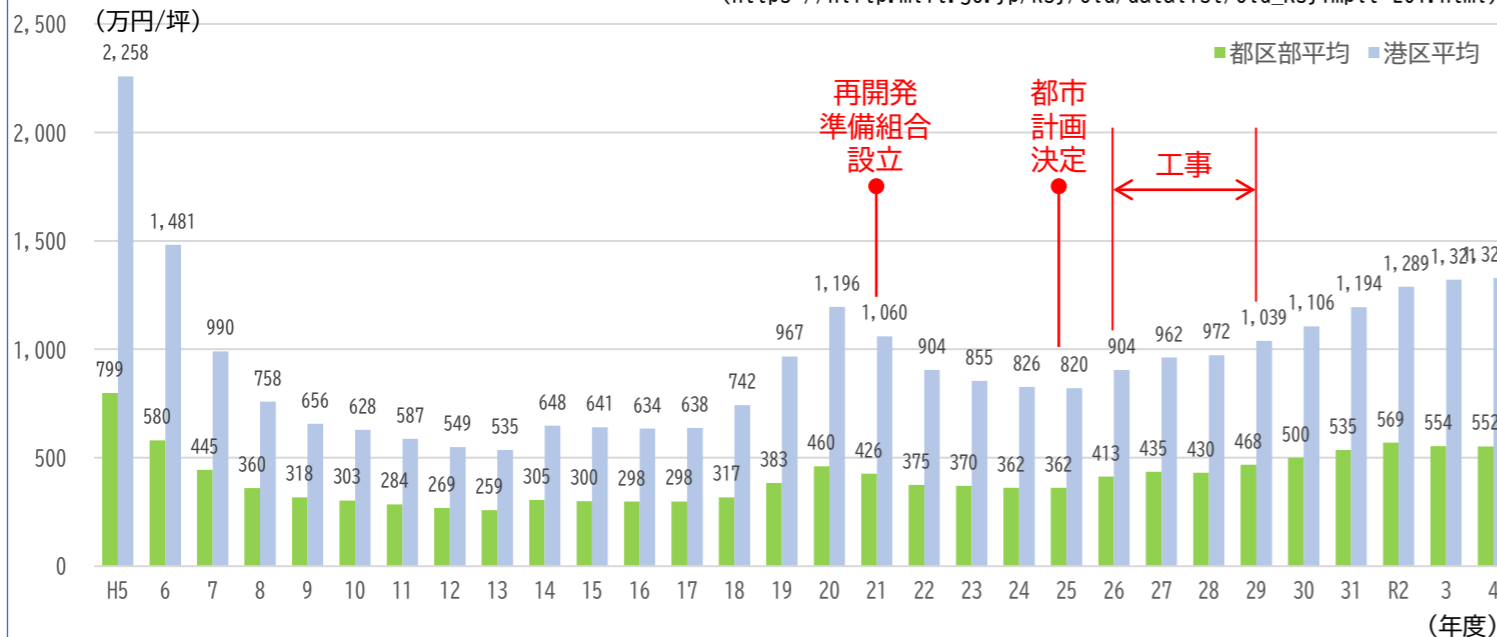
出典：S50-R2 住宅建設に関するコストの概況(R3) | 国土交通省
R4 首都圏新築分譲マンション市場動向2022年度7月度 | ㈱不動産経済研究所



※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年度=100)

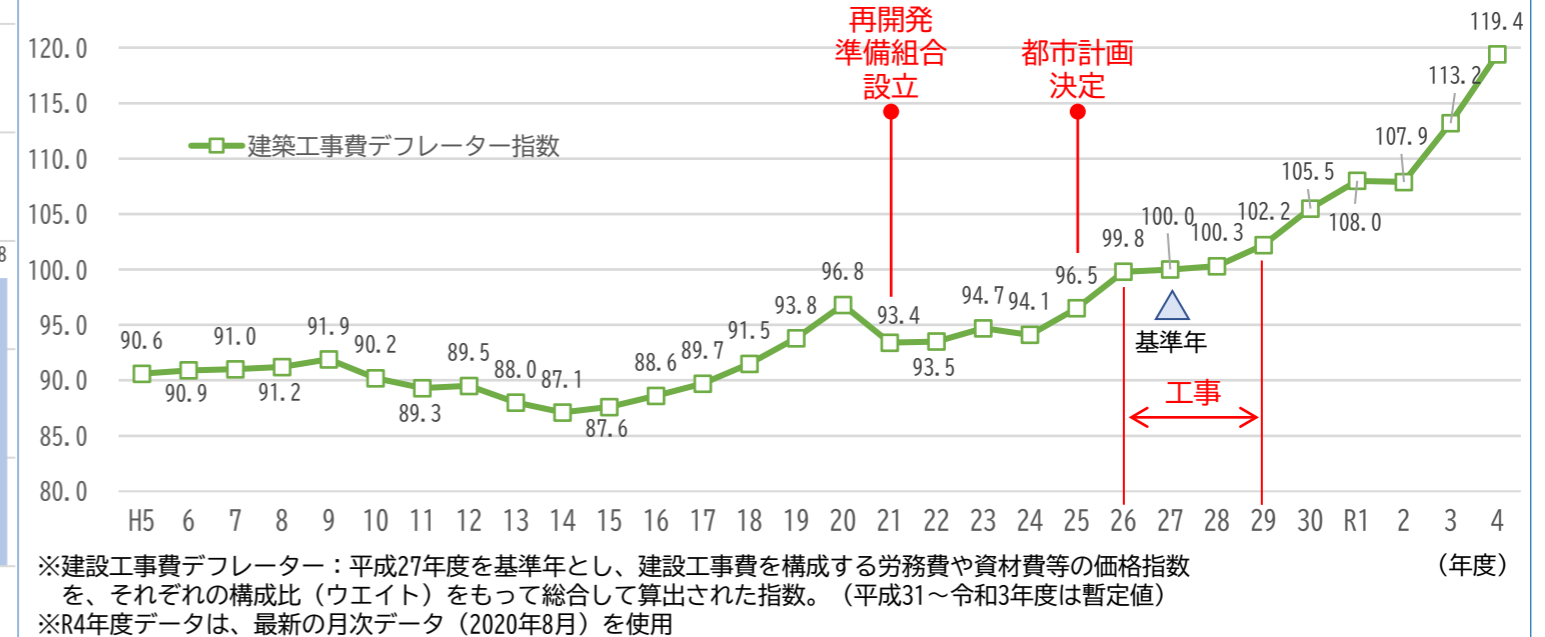
地価の動向

出典：地価公示データ(各年) | 国土交通省
(https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/old/datalist/old_KsjTmplt-L01.html)



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27年度基準)より作成



※建設工事費デフレーター：平成27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31~令和3年度は暫定値)

※R4年度データは、最新の月次データ(2020年8月)を使用

2. 1) 都市基盤整備

- 歩行者専用道路3号と有効空地を一体的に整備することで、安全性・快適性の高い歩行者空間が確保されました。
- 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。
- 急傾斜地であった箇所を緩傾斜化し、緑化空間として整備することで、安全性・快適性を確保しています。
- 整備満足度について、他の都市基盤と比べて児童遊園の数値が低くなっています。

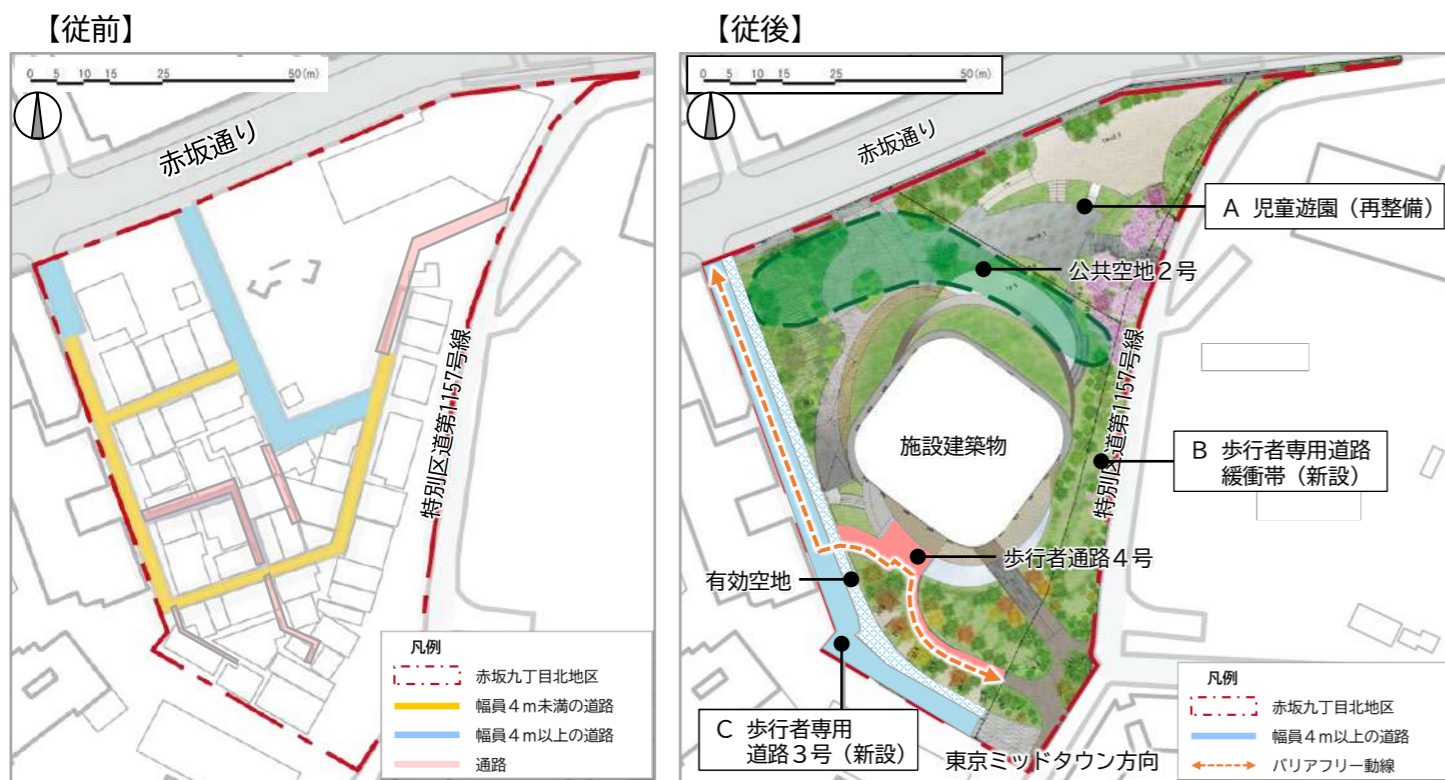
【従前】

- 当地区の南側には低層木造住宅が密集しており、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。
- 台地上に位置する東京ミッドタウンと当地区の間には最大で約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、斜面地は急傾斜地崩壊危険箇所として公表されていました。

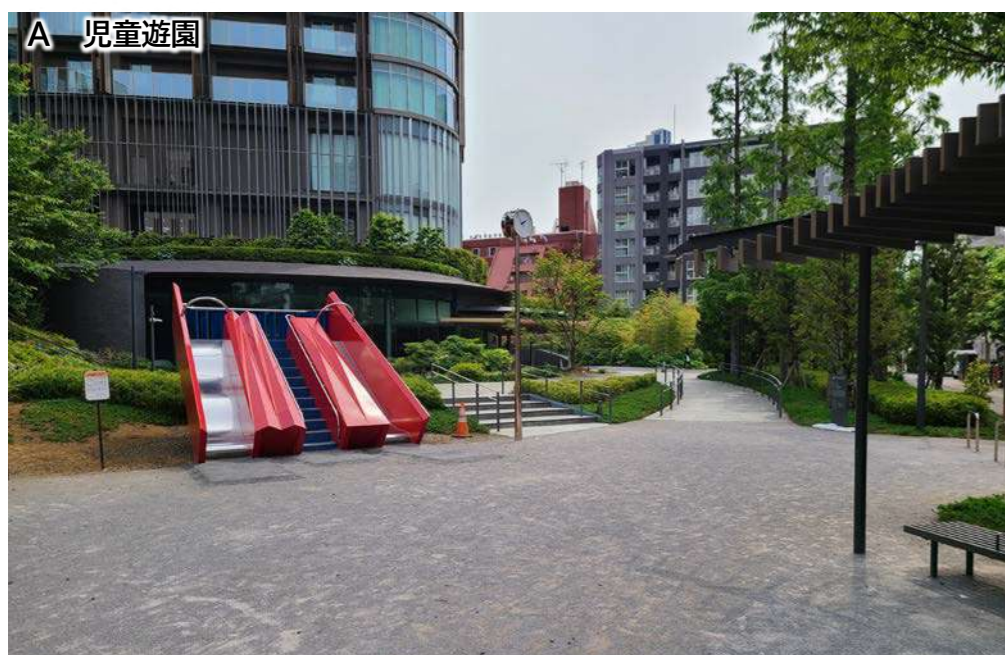
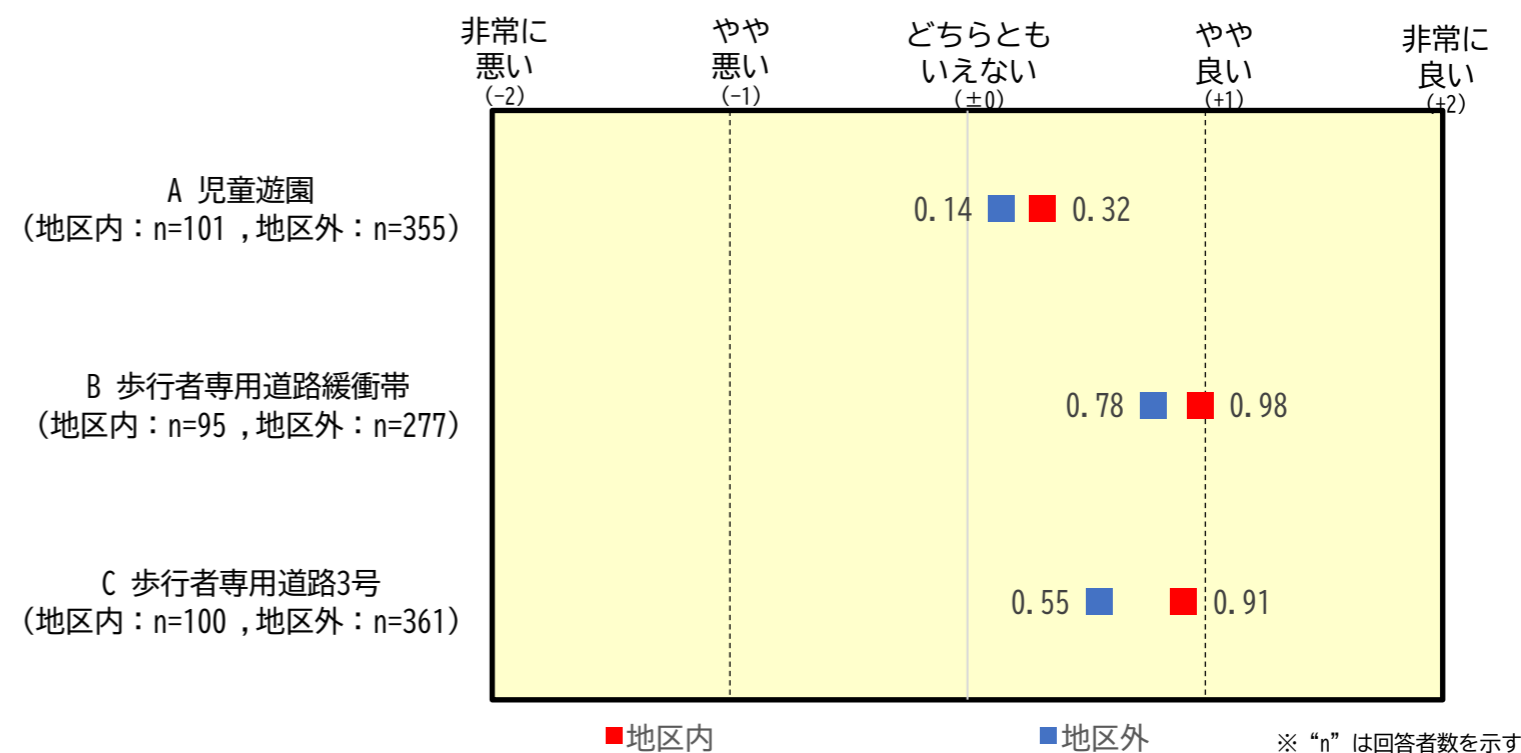
【従後】

- 十分な幅員の歩行者専用道路3号を整備し、赤坂通り沿いに隣接する公共空地と一体となった区立桑田記念児童遊園を再整備することで、安全性・快適性の高い歩行者空間が確保されています。
- 歩行者通路4号（バリアフリー動線）へと繋がる歩行者専用道路3号を整備することで東京ミッドタウン側との高低差を解消するとともに、急傾斜地を緩傾斜化することで安全性を確保しています。

図表2.1-1 都市基盤の整備状況について



図表2.1-2 都市基盤の整備満足度

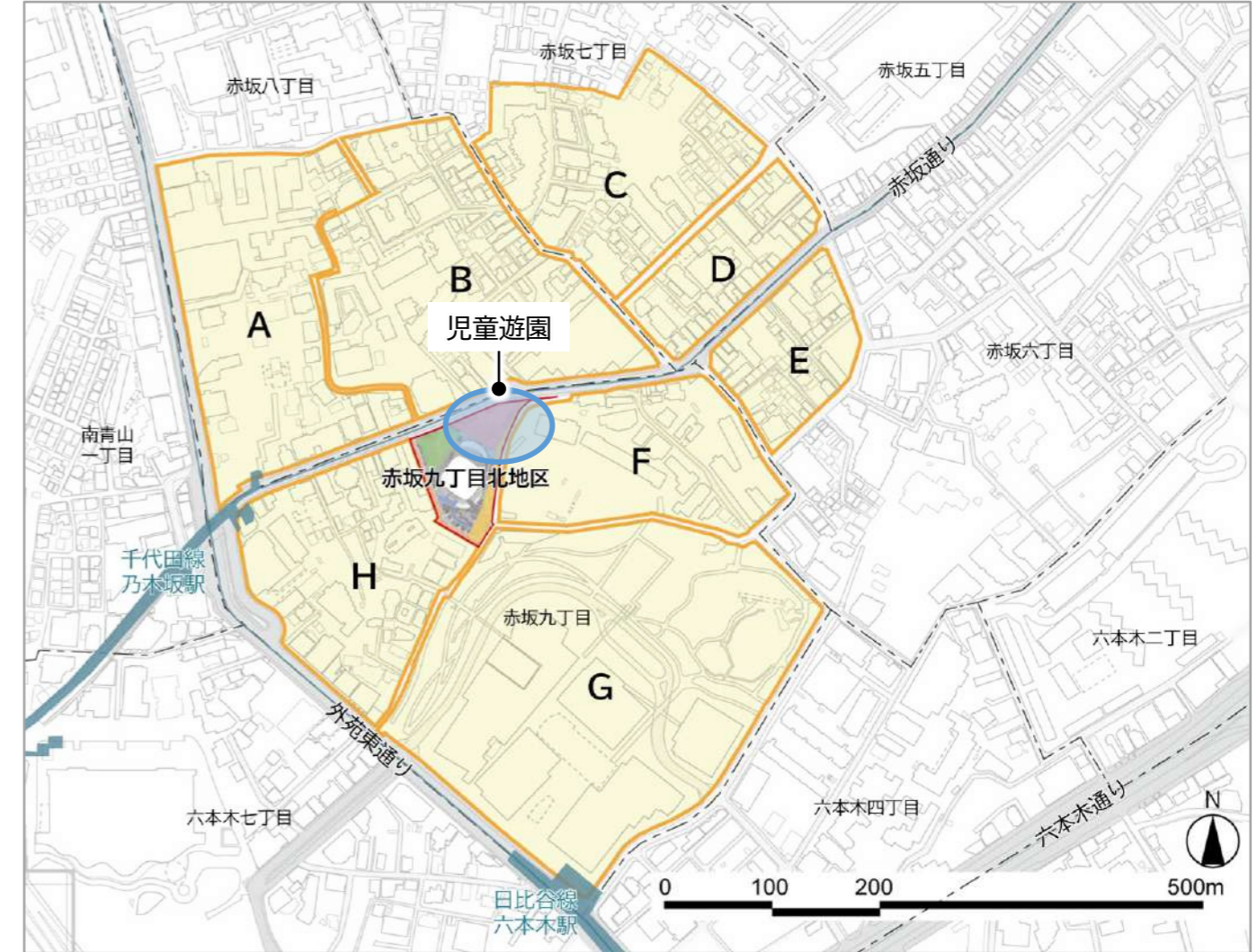


2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-3 児童遊園の利用頻度と整備満足度



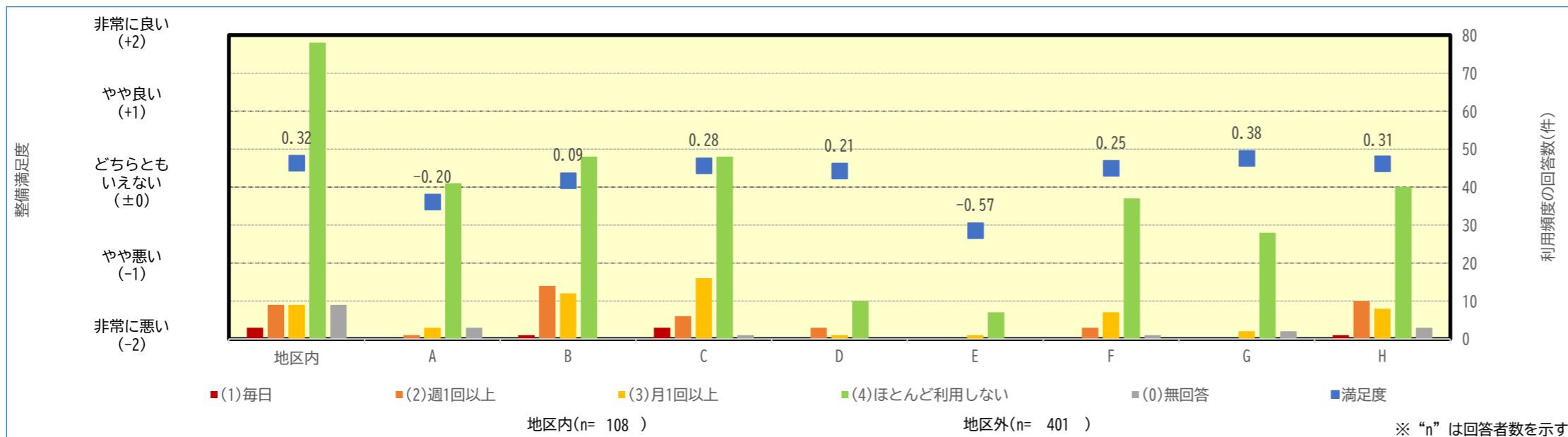
A 児童遊園



- 都市計画に位置付けられた、約1,540㎡の新設の児童遊園です。

Q. 当事業で整備した「児童遊園」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。

参考 アンケート自由意見



- 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」の回答が大半を占めており、児童遊園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、他の都市基盤と比べても全体的に低い傾向にあり、A, Eエリアにおいては0を下回る数値となっています。

- <区内>
- 仕事の都合で、深夜3時頃自転車で帰宅したが、公園が開けていて照明が明るいことで治安に不安はなかった。
 - 児童遊園の遊具が中途半端な印象。デザイン重視なのか子供が楽しめる施設にしたいのかわからない。
 - 木陰が少なく、夏場は遊具も暑くなり使えない。
 - 砂地に水がたまる。遊具の色が適していない。
- <地区外>
- 桑田公園を少しでも残してくれてうれしかった。
 - 大変きれいで緑の感じも落ちついていて良い。
 - 児童遊園は子供たちが遊びたくなるような施設が全くない。
 - 小さな子供が遊べる遊具があればより良かったと感じる。

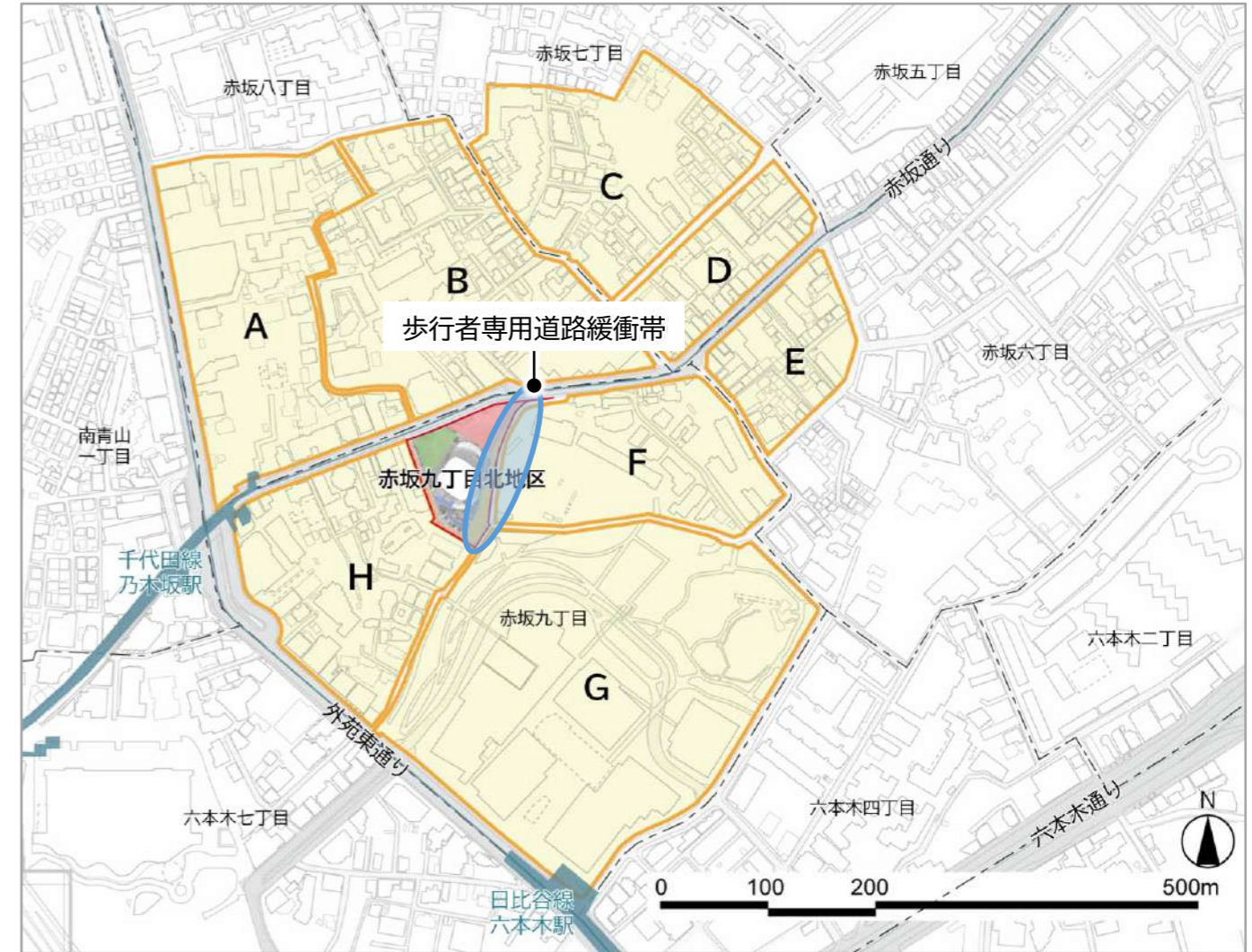
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-4 歩行者専用道路緩衝帯の整備満足度

B 歩行者専用道路緩衝帯

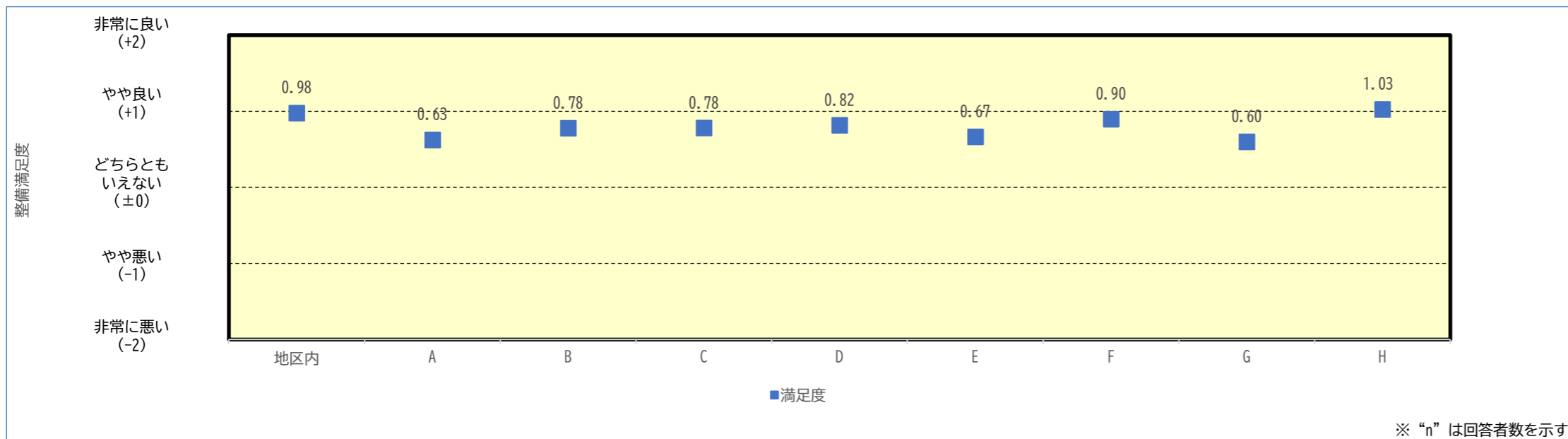


- 都市計画に位置付けられた、約900㎡の再整備された公共施設です。



Q. 当事業で整備した「歩行者専用道路緩衝帯」の満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。

参考 アンケート自由意見



- <地区外>
- ミッドタウンからの通り抜けに利用しており、歩きやすくなった。
 - 緑が多くて良い。
 - 緑の配置に気を使っていることは分かるが、建物との調和が出来ていない。

- 歩行者専用道路緩衝帯は利用することを目的としていないため、利用頻度についてのアンケート調査は行っていません。
- 整備満足度について、全エリアを通して比較的高い数値となっており、地区内だけでなくD, F, Hエリアの数値が特になっています。

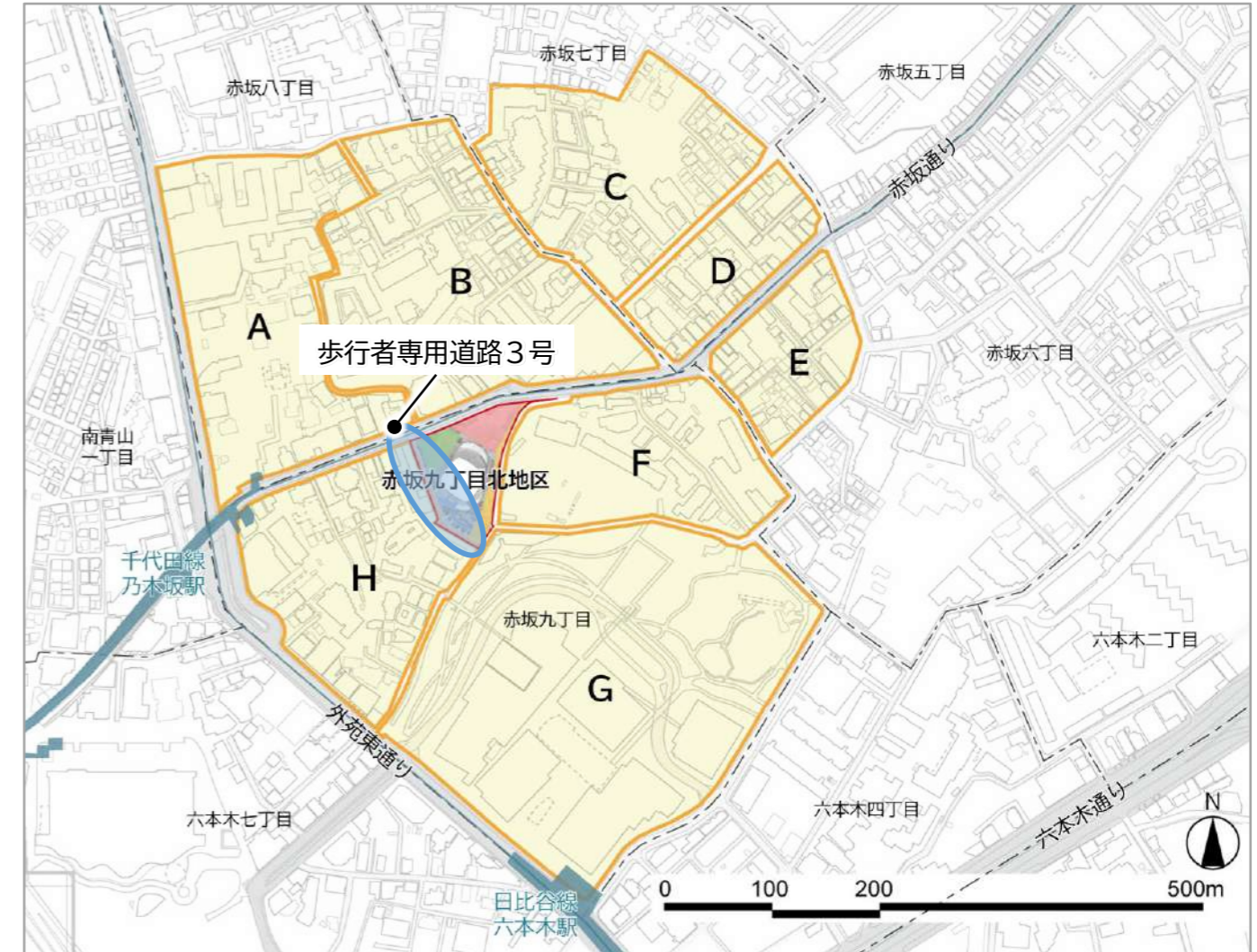
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-5 歩行者専用道路3号の利用頻度と整備満足度



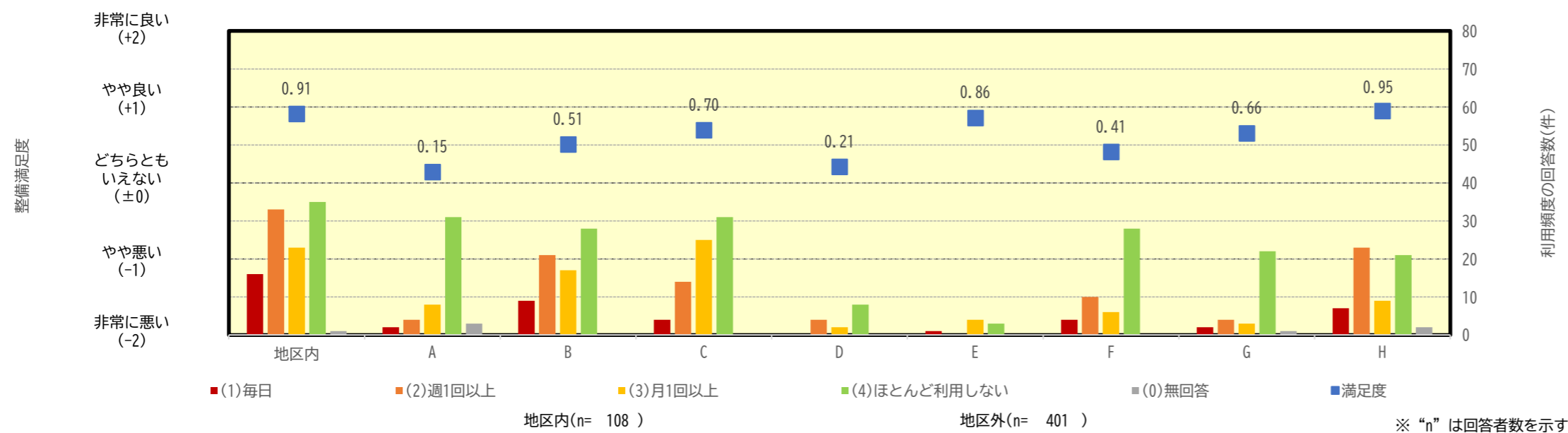
C 歩行者専用道路3号

- 都市計画に位置付けられた、幅員4m、延長約120mの新設の道路です。



Q. 当事業で整備した「歩行者専用道路3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。

参考 アンケート自由意見



- <地区内>
- 階段は汚れが目立つ。
 - 階段が少し下りづらい。
- <地区外>
- 階段部分は滑りにくい素材、歩きやすい段差で安心して歩くことができる。
 - 階段の色合いが悪く、夜間は見にくい。
 - 歩行者専用道路の階段は歩き難く公園側の階段を毎日利用している。
 - スロープがないのが気になる。

- 利用頻度について、乃木坂駅に近いAエリアや六本木駅に近いGエリアは「ほとんど利用しない」の回答が大半を占めており、ミッドタウン・六本木方面への動線として歩行者専用道路3号を利用することが想定される地区内やB, F, Hエリアは「毎日」「週1回以上」の回答が比較的多くなっています。
- 整備満足度について、全エリアを通して比較的高い数値となっており、地区内やE, Hエリアの数値が特に高くなっています。

2. 2) 都市防災（耐火率・不燃領域率）

○ 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。

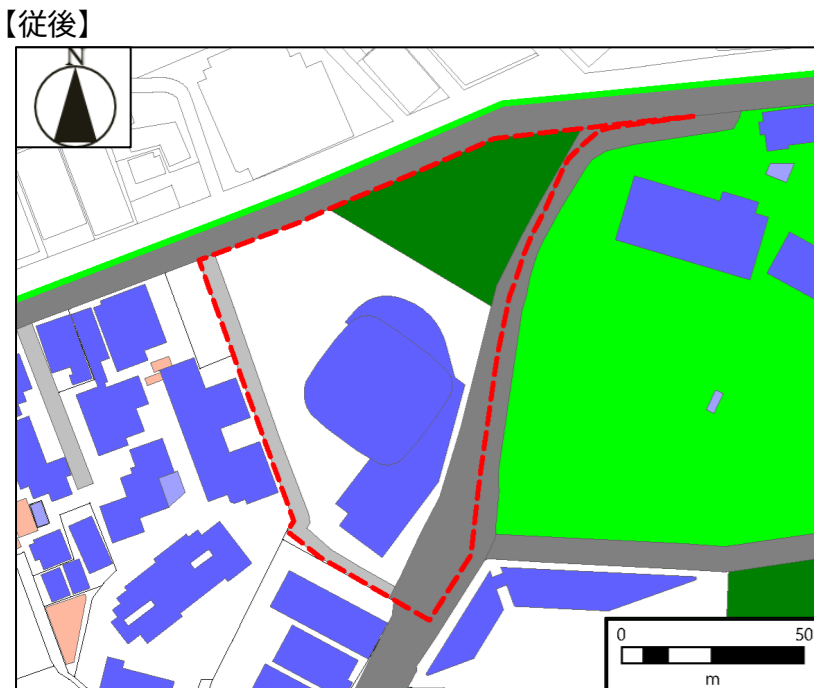
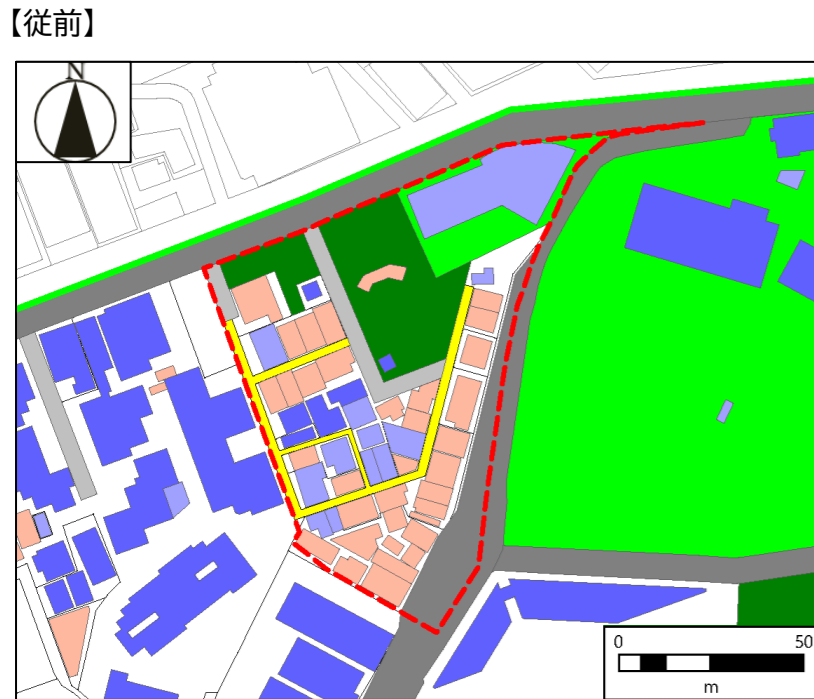
【従前】

・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】

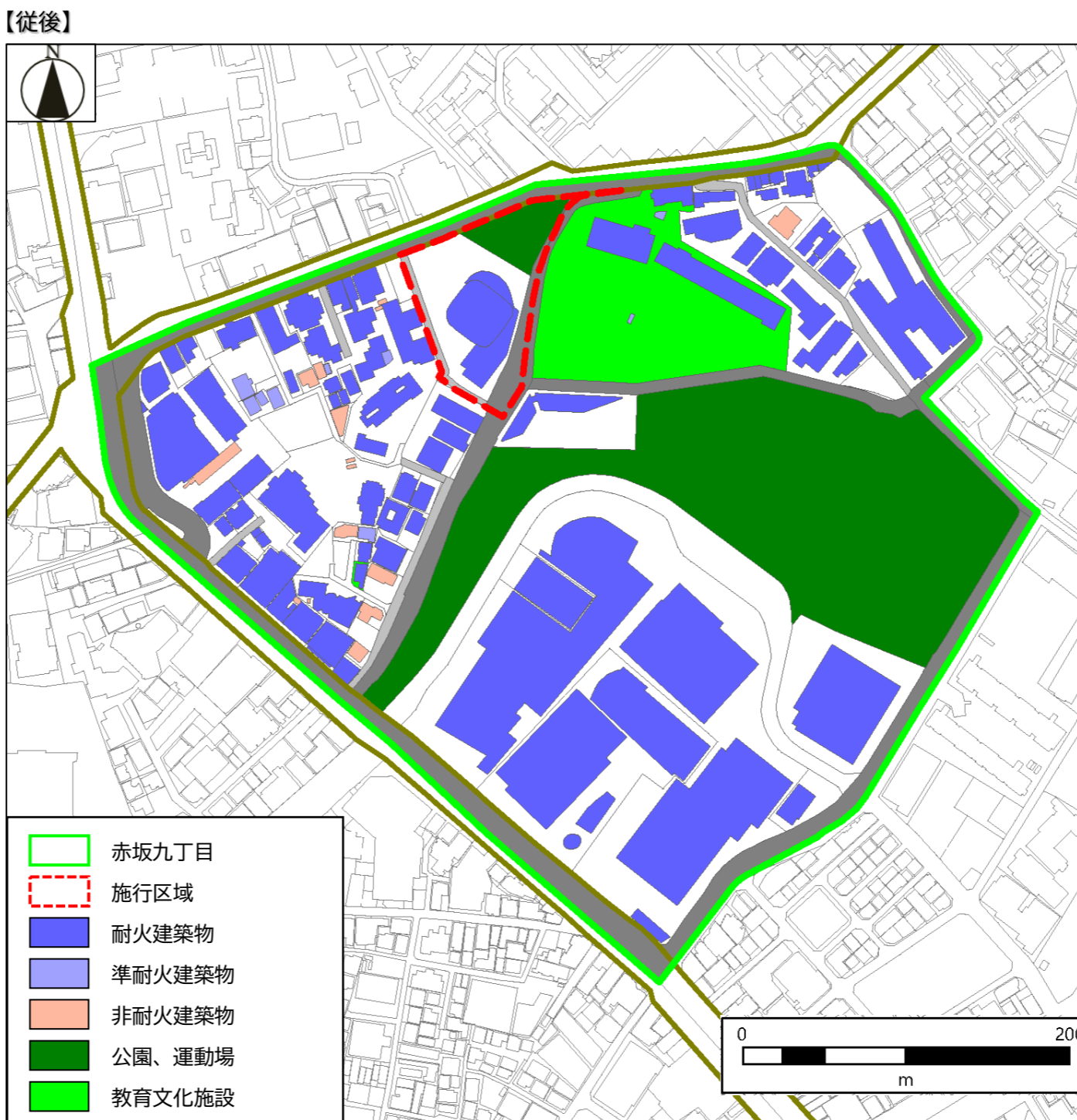
・施行区域内に立地していた非耐火建築物等が撤去され、耐火建築物となったことにより不燃化率は3.5%、不燃化領域率は2.1%向上しています。従前の教育文化施設の用地が減少したことにより、算定条件上では空地率が減少していますが、区域内に公共空地約1,000㎡が整備されており、実態として空地部分は増加しています。

図表2.2-1 土地利用現況（建物構造）



- 赤坂九丁目
- 施行区域
- 幅員4m未満の道路
- 耐火建築物
- 幅員4m以上6m未満の道路
- 準耐火建築物
- 幅員6m以上の道路
- 非耐火建築物

図表2.2-2 不燃領域率【参考】



- 赤坂九丁目
- 施行区域
- 耐火建築物
- 準耐火建築物
- 非耐火建築物
- 公園・運動場
- 教育文化施設
- 幅員6m以上の道路
- 幅員4m以上6m未満の道路
- 緊急輸送道路

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%	92.5%	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（活動有効空間不足率）

○ 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
 - ・教育文化施設か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。

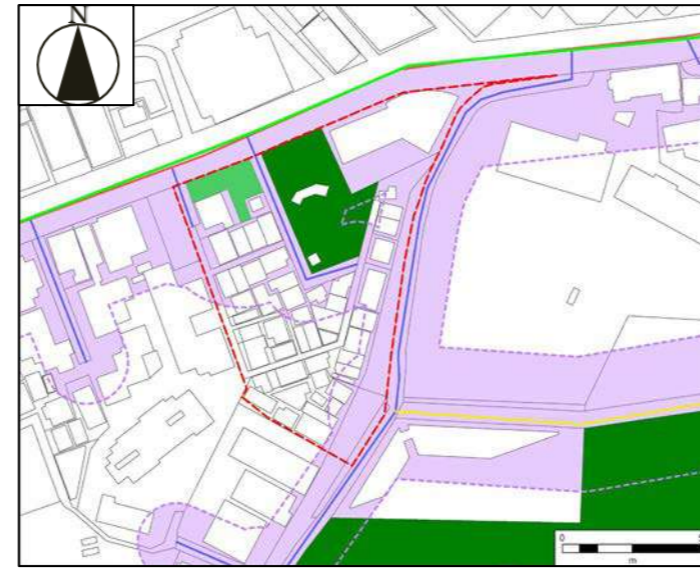
※2 町丁目内の範囲対象の面積

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

- バッファカバー範囲
- (a)、(b)、(c)の範囲
- 赤坂九丁目
- 施行区域
- 1,000㎡以上の公園等 (除外対象)
- 小公園

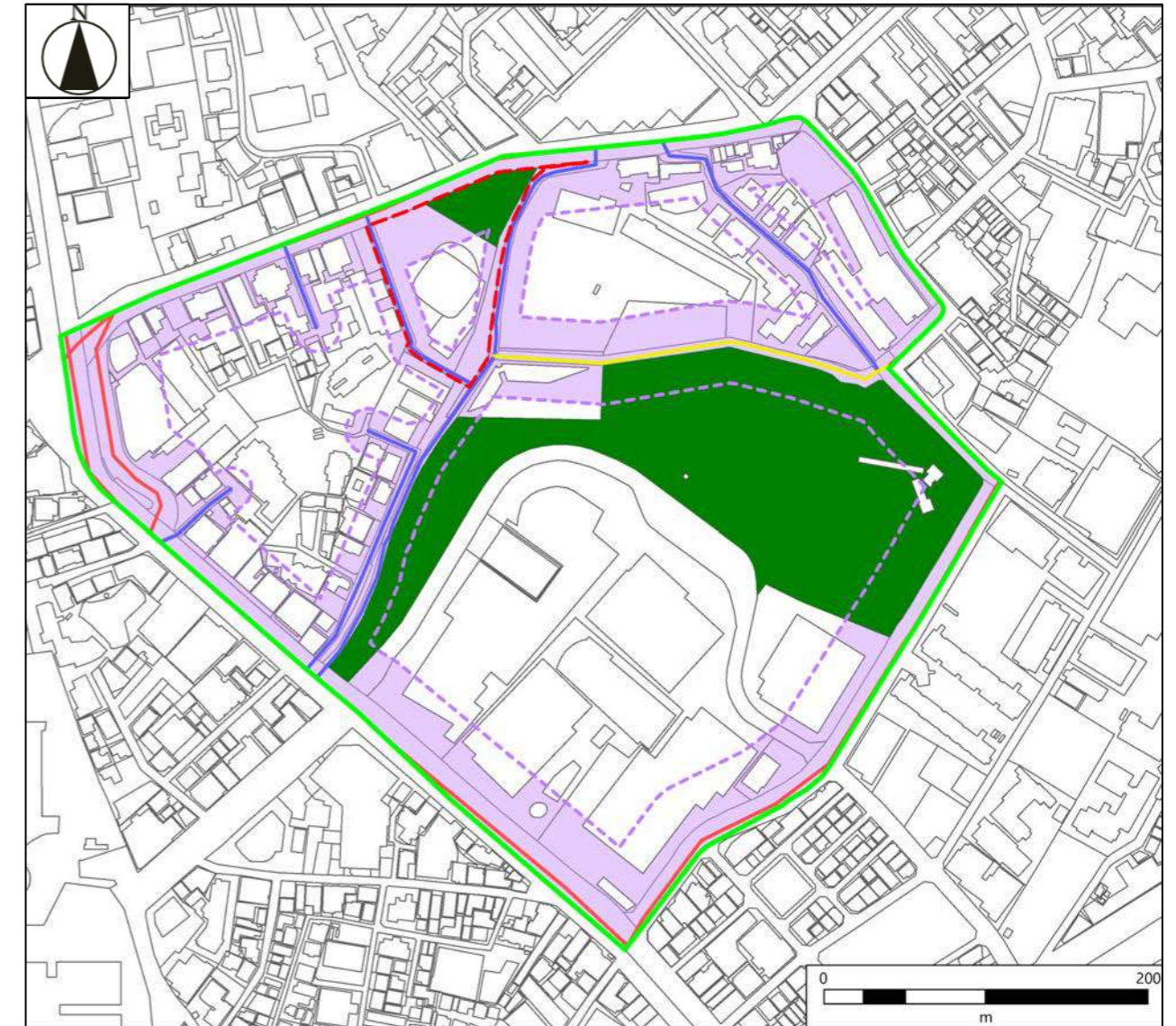
幅員別道路 (中心)

- 4m以上6m未満
- 6m以上12m未満
- 12m以上

※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（防災施設の整備状況）

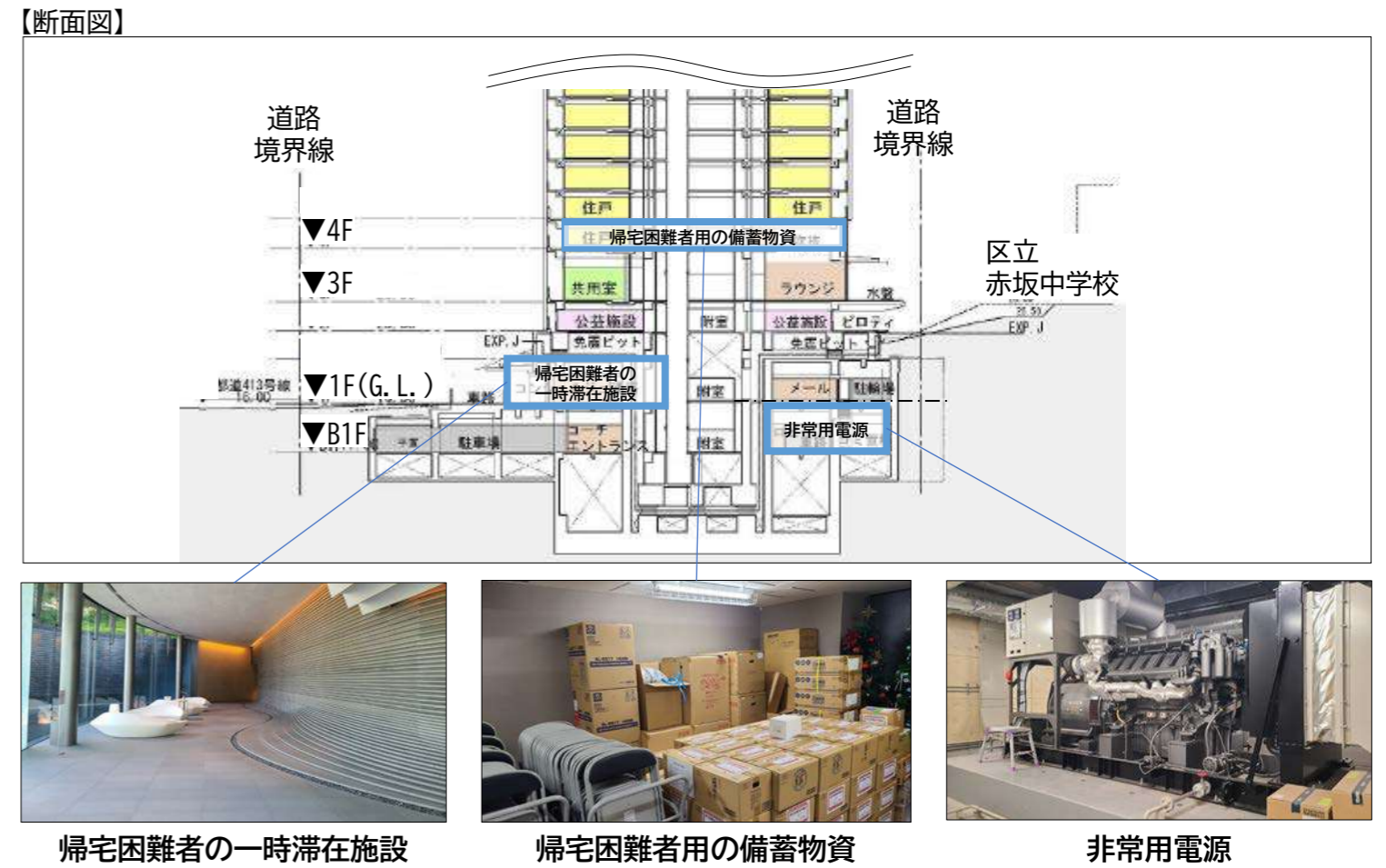
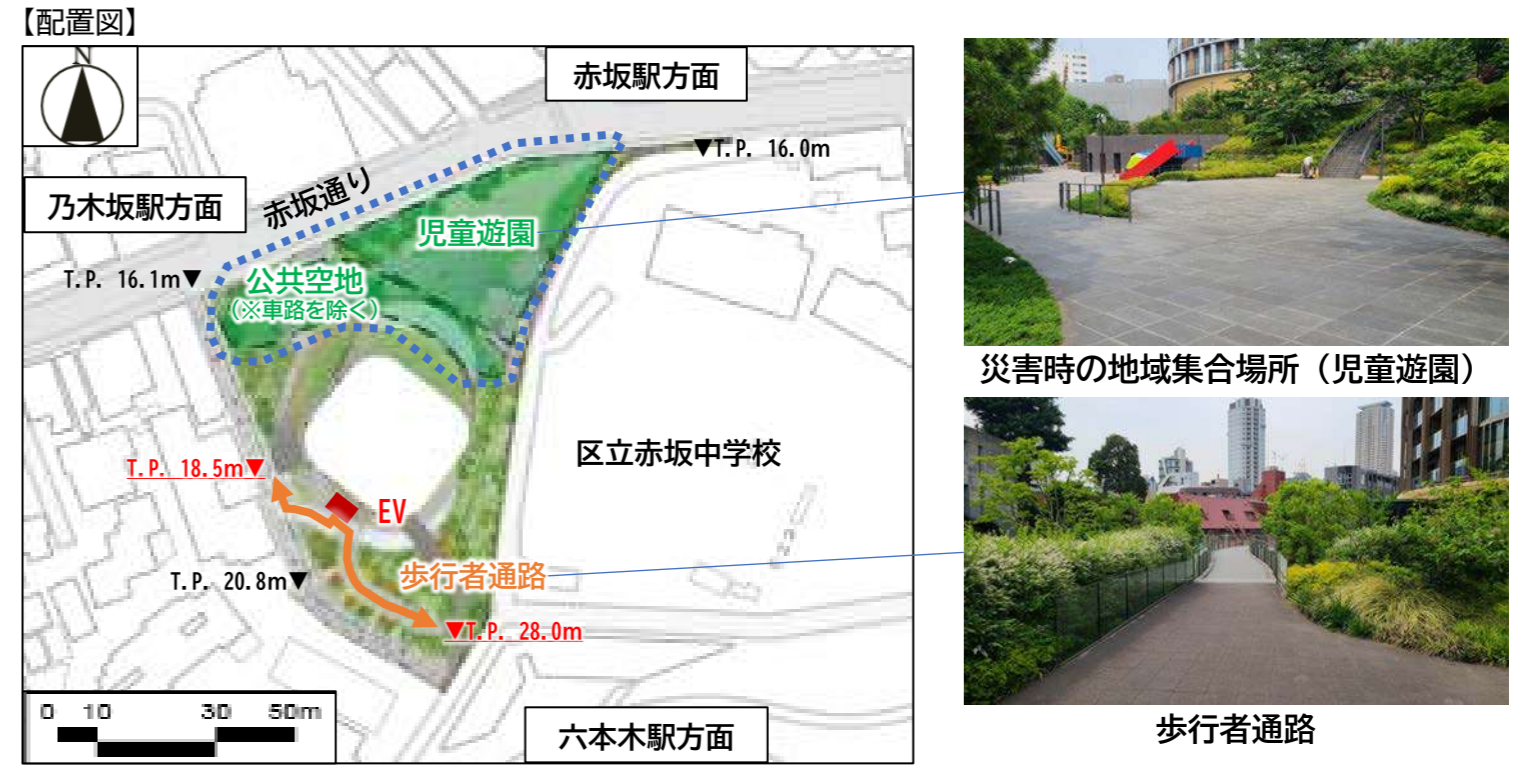
- 災害時における帰宅困難者等のための「一時滞在施設」を確保し、その使用と物資の提供について港区と協定を締結しています。
- 非常用電源の整備や免震構造の採用など、防災性能の高い施設整備がなされています。
- 発災時の地域集合場所や、災害の影響が長引いた際に使用できるかまどベンチ・マンホールトイレを整備しているなど、地域の防災機能の強化に資する対策がなされています。

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（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	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」 ○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㎡ ○一時滞在施設への受入人数：100人 ○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） ※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
主なインフラの防災性能	・非常用電源 ・耐震性能（免震構造）
防災空地、避難経路	・適切な空地の整備による街区形成 ・地域集合場所（児童遊園と一体となった公開空地）の整備 ・歩行者専用道路、歩行者通路等の整備 ・区民避難所（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
街区における生活の継続	・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 ・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、簡易便器用テント等 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
防災意識を高める独自の取組	・防災マニュアルの作成・配布

図表2.2-5 防災施設等の内容



2. 2) 都市防災（防災施設の整備状況）

- 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）

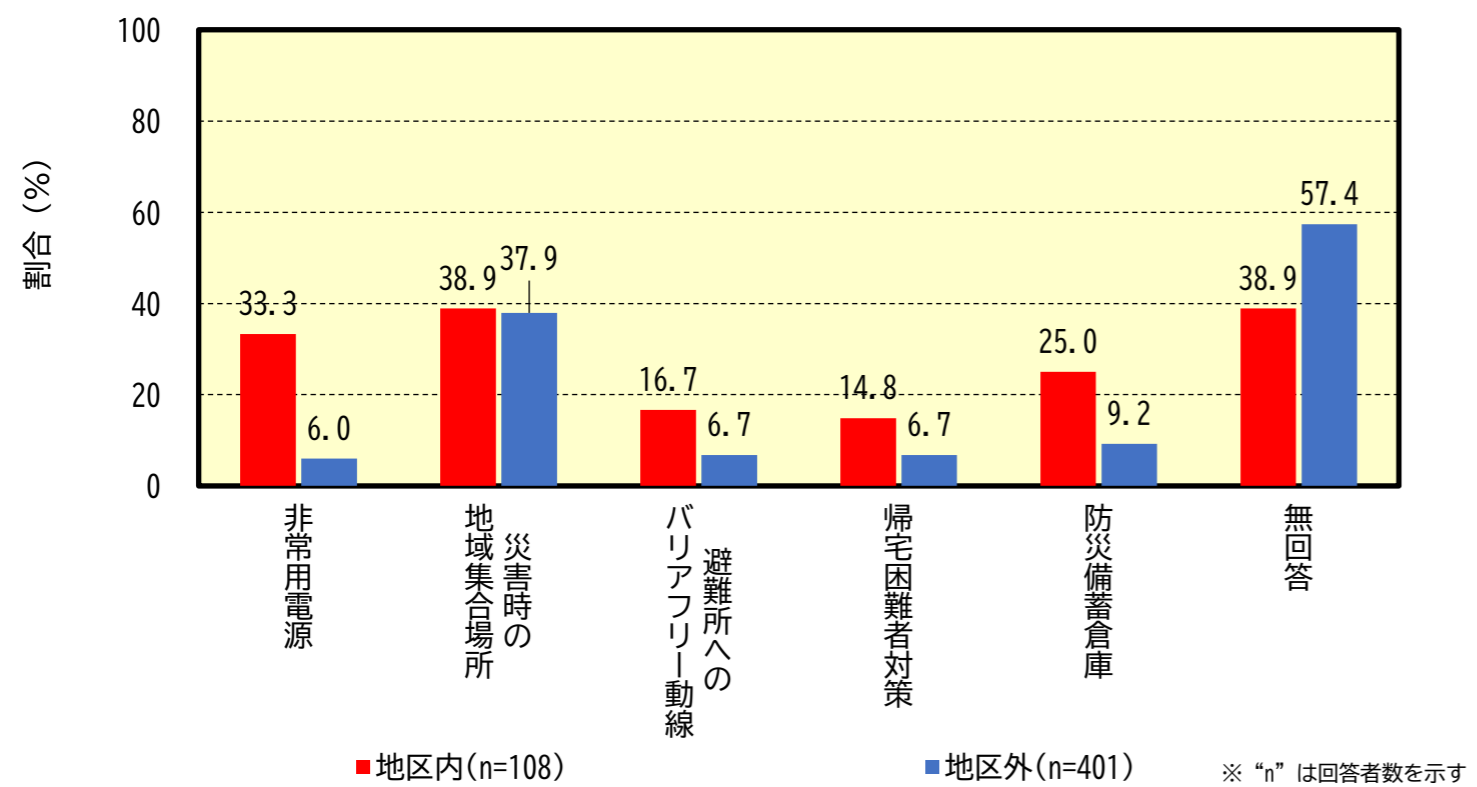
当地区において、防災意識に関する調査を行いました。（図表2.2-6、図表2.2-7、図表2.2-8）

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**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。

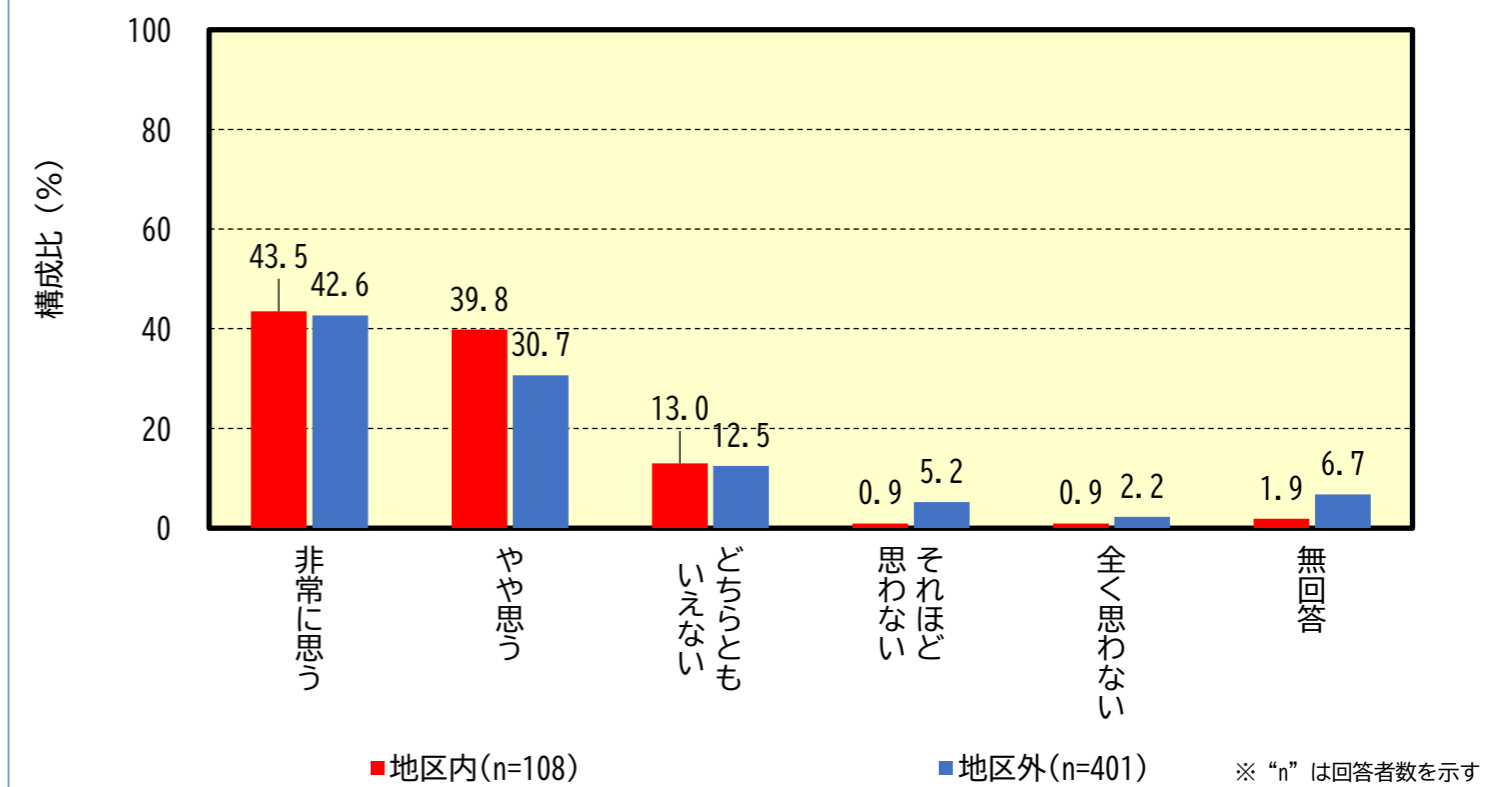
図表2.2-6 防災の取組

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）



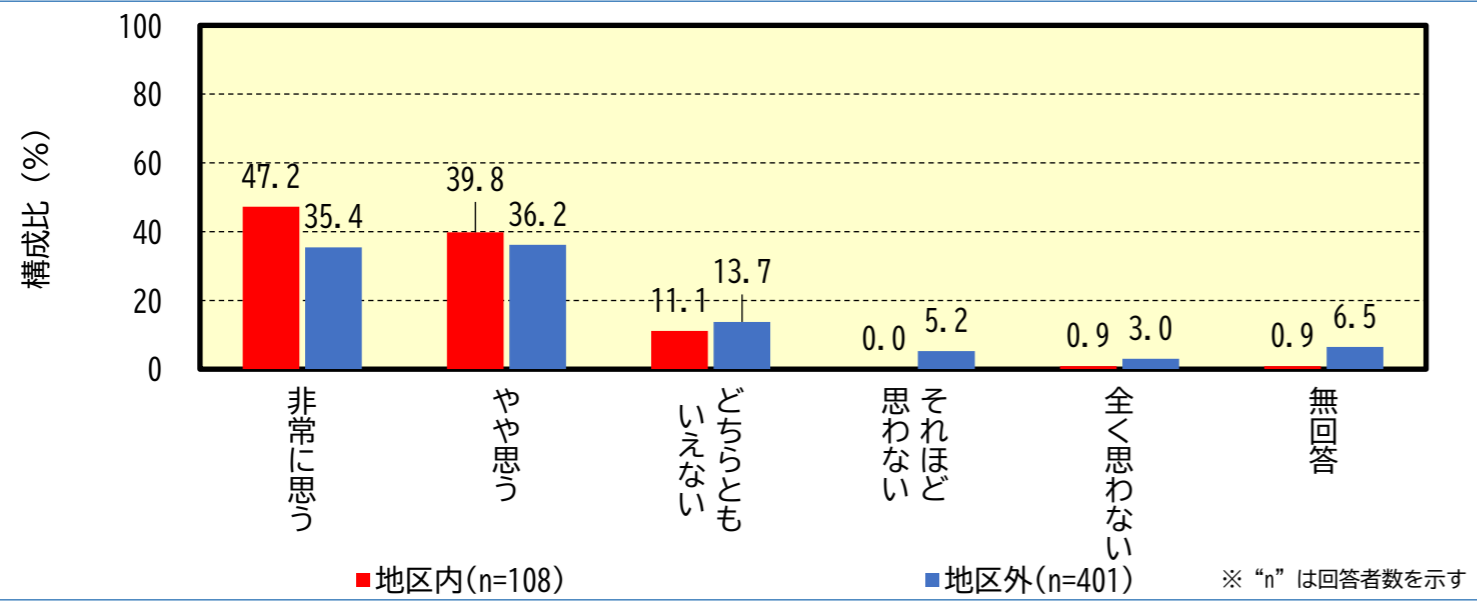
図表2.2-7 帰宅困難者に対する取組

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。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。

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。

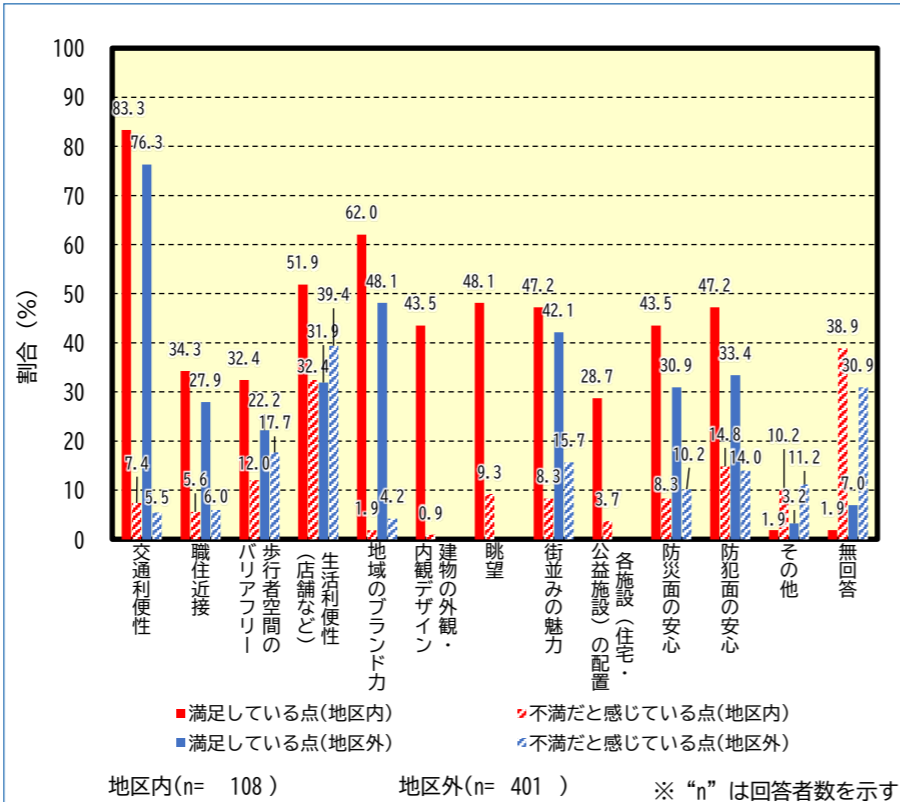
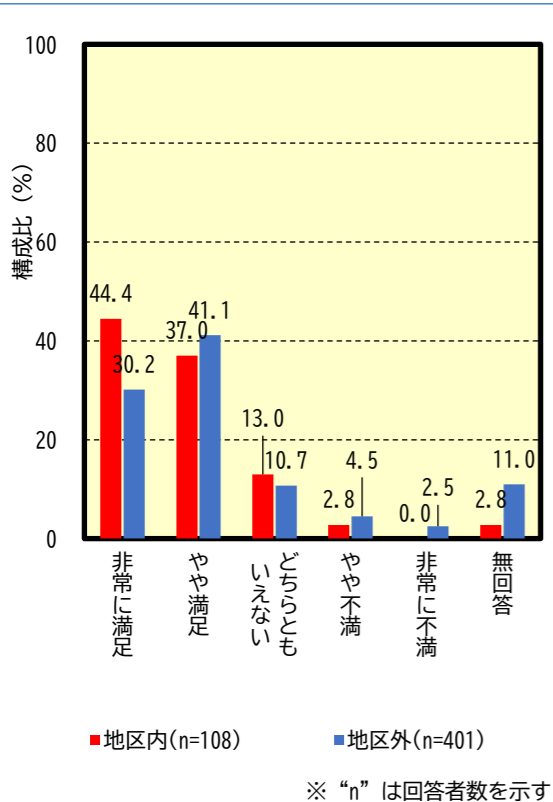
図表2.3-1 施設管理運営（ヒアリング調査）

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	
○	○	○	○	○	-	

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）



「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㎡ 62戸	約55㎡～約340㎡ 100戸	約70㎡～約430㎡ 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、オフィス、商業施設の稼働状況

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)

2. 3) 居住性・快適性（公益施設整備（子育て支援施設））

- 当地区における「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、当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」と回答した方内、地区内の4割、地区外の割8以上の方がその後月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、当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。

□赤坂区域の人口（0歳～4歳）の推移と推計

※平成31年3月港区人口推計結果より。

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
赤坂区域	1,950	1,984	2,011	1,999	2,036
区全域	14,615	14,659	14,623	14,591	14,775

図表2.3-4 子育て支援施設「あっぴい赤坂」「みなと保育サポート」



「あっぴい赤坂」・「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。

- あっぴい赤坂
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、概ね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>

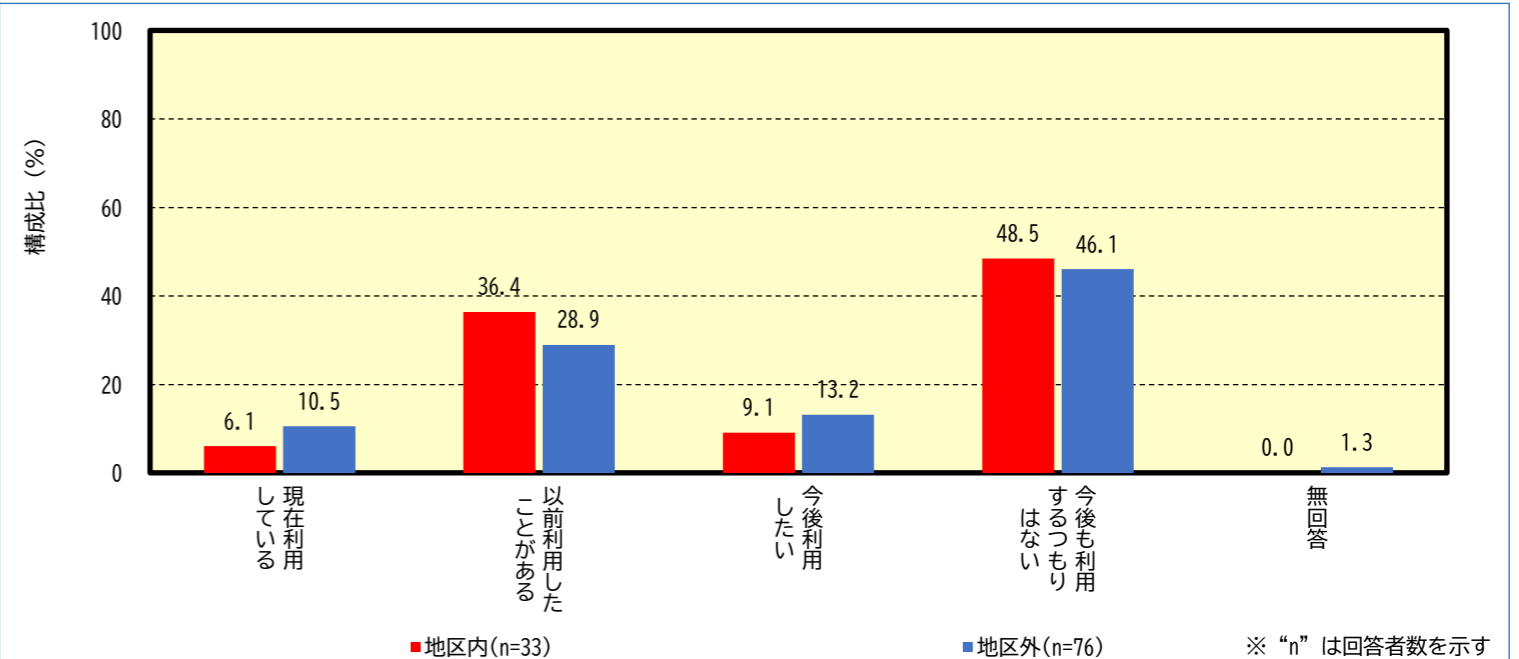
- 子育て支援施設を作ってくれて嬉しい。利用したことはないが、赤坂を子供が過ごしやすい街にしてほしい。
- 子育て支援施設は先月、月に4回利用し、非常に助かった。難しいと思うが、夜間も利用できると非常に助かる。
- 小学生も預けることができる施設を作るべきだと思う。
- マンションに全て収めるのではなく、公共空地や児童遊園なども利用して、児童や高齢者を多く受け入れ可能な規模の方が良かったのではないかな。

<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。
- 乳幼児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。

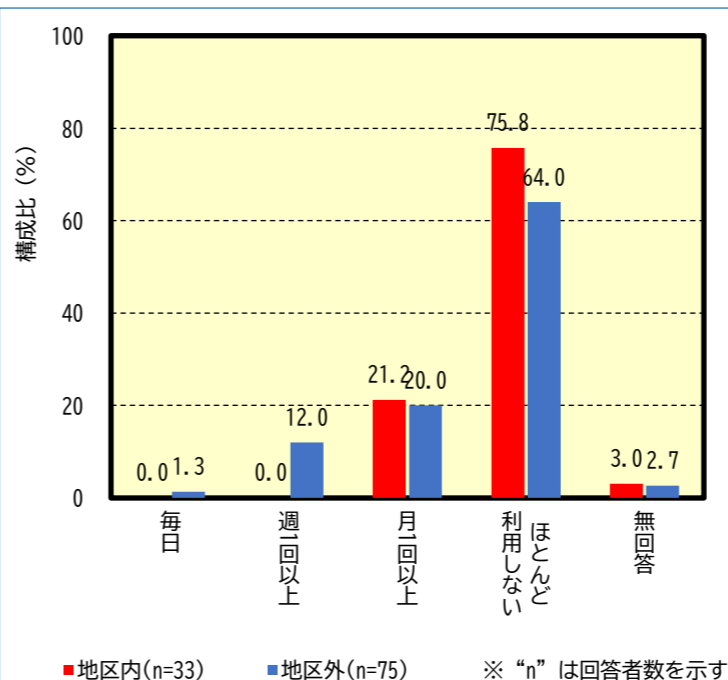
図表2.3-5 子育て支援施設の利用状況

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「✓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)



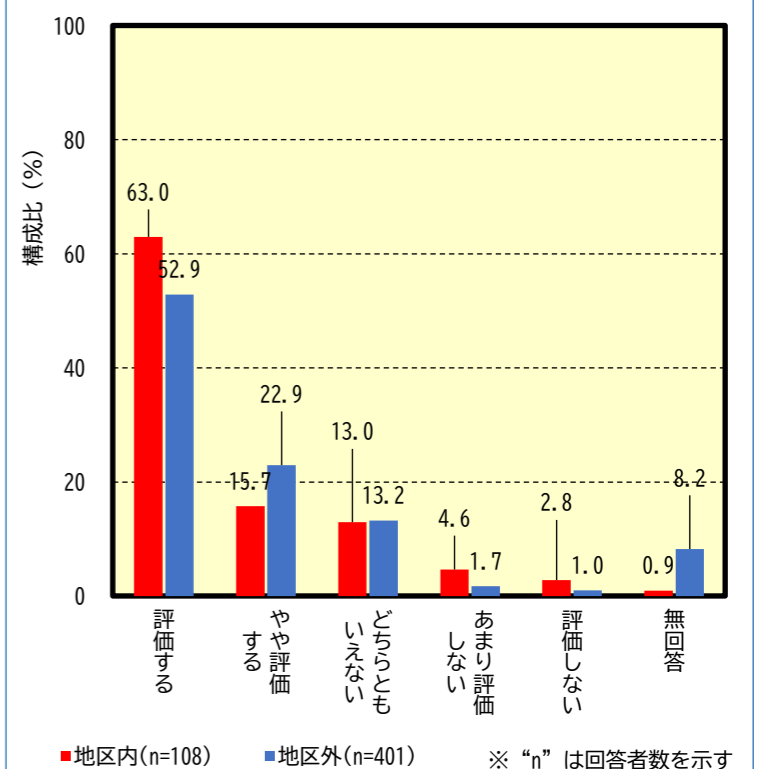
図表2.3-6 子育て支援施設の利用頻度

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ぐ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. 当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

※平成31年3月港区人口推計結果より。

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
高齢者人口	7,694	7,670	7,671	7,689	7,674
総人口	37,262	37,860	38,393	38,952	39,622
高齢化率	20.6%	20.3%	20.0%	19.7%	19.4%

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>

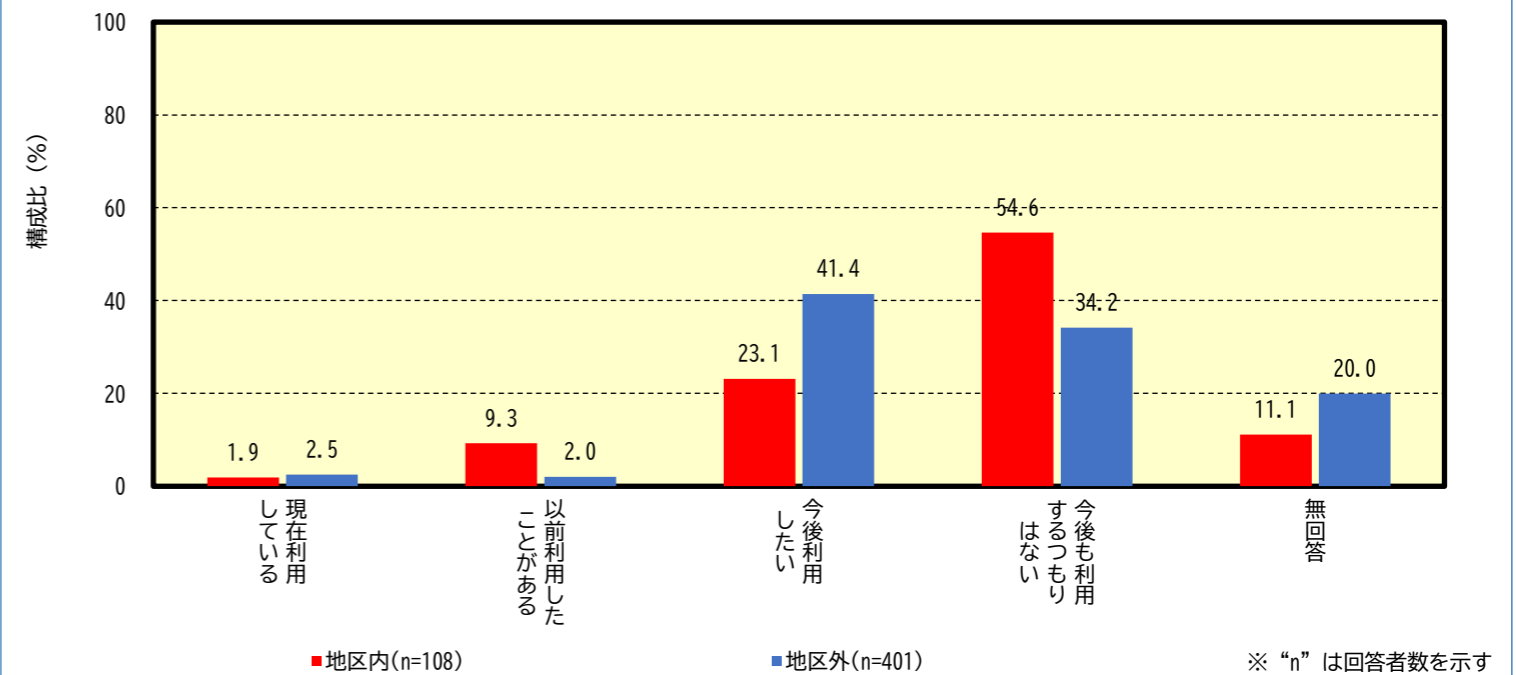
- 同居していない高齢の父母を預かった時に、**一時的に**利用させてもらえたら良いと思う。
- 入口が工夫されていて使いやすかった。
- **何かあった時に困るだろうと思っていましたが、近所にこのような施設があることは心強い。**
- 同時に障害者施設はどうして組み込まれていないのか。

<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。

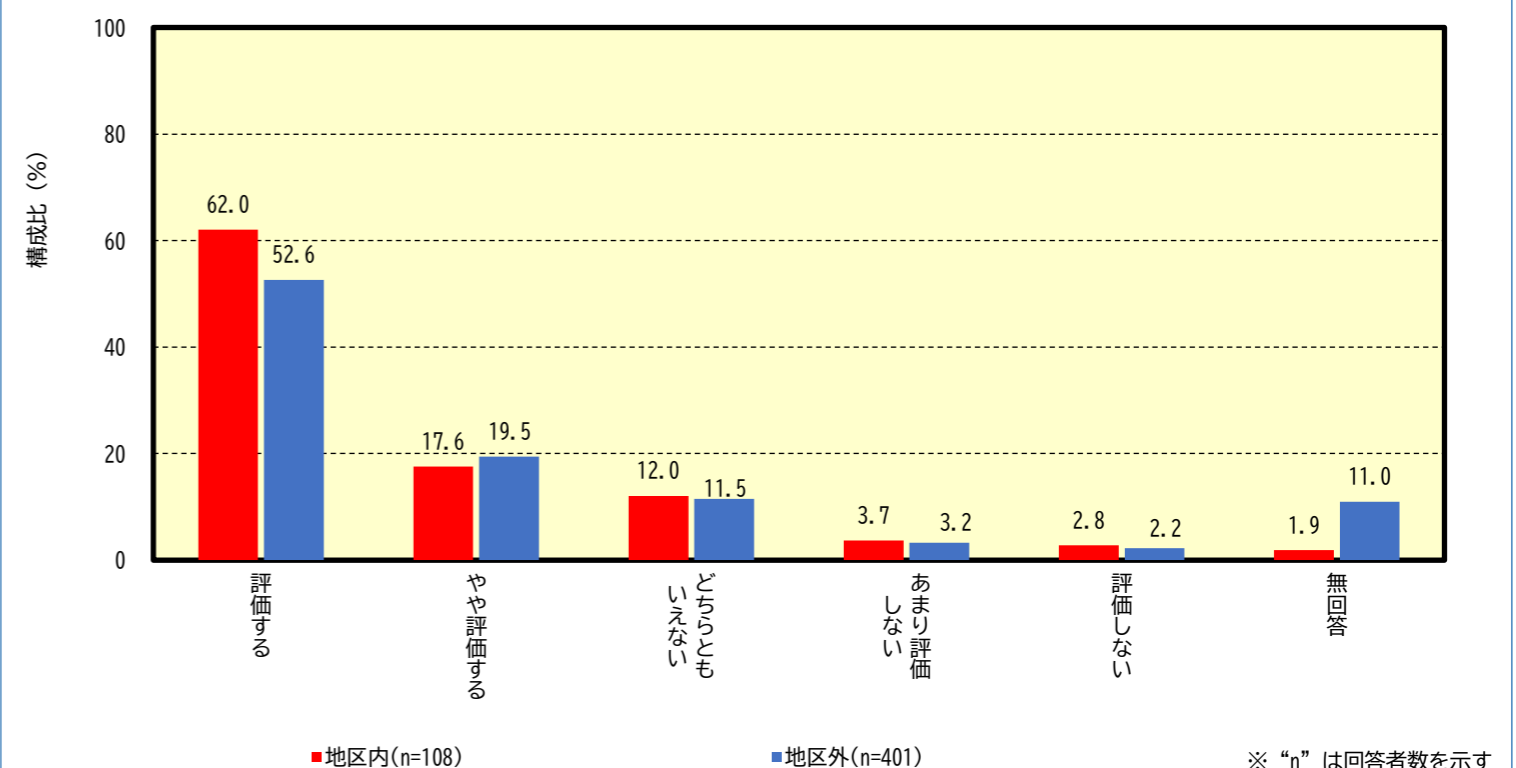
図表2.3-9 高齢者福祉施設の利用状況

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「✓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。

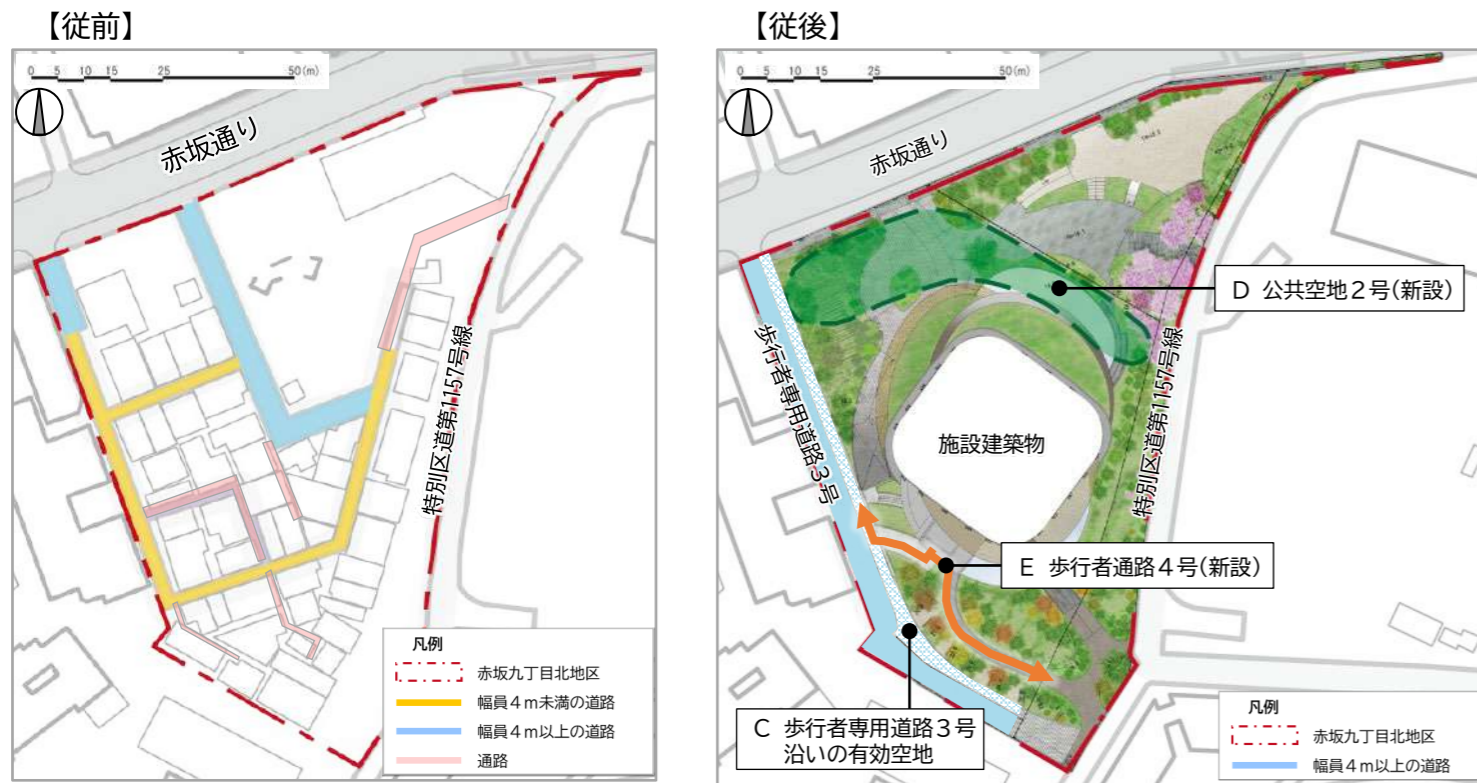


2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

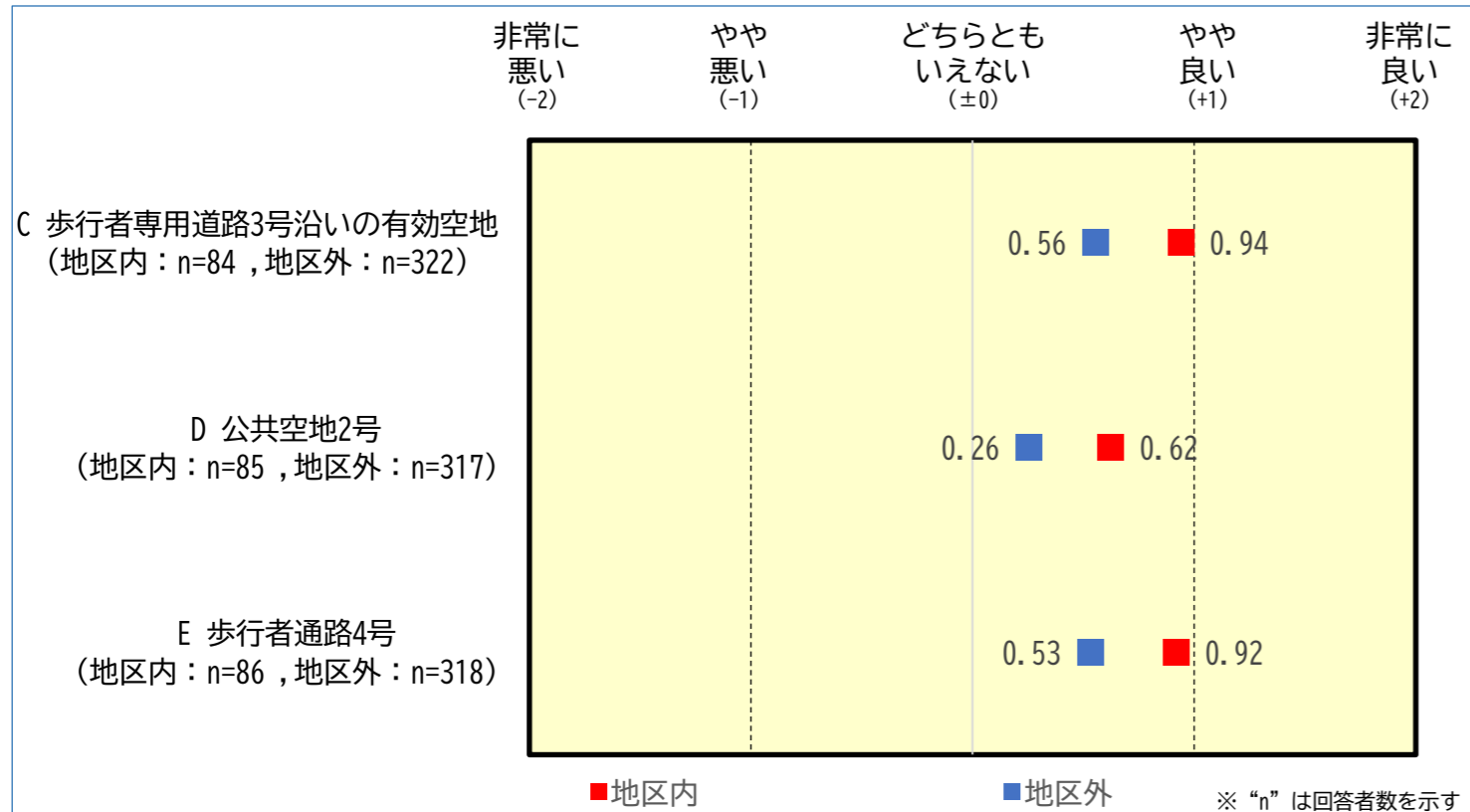
※公開空地：敷地内に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できるもの

- 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



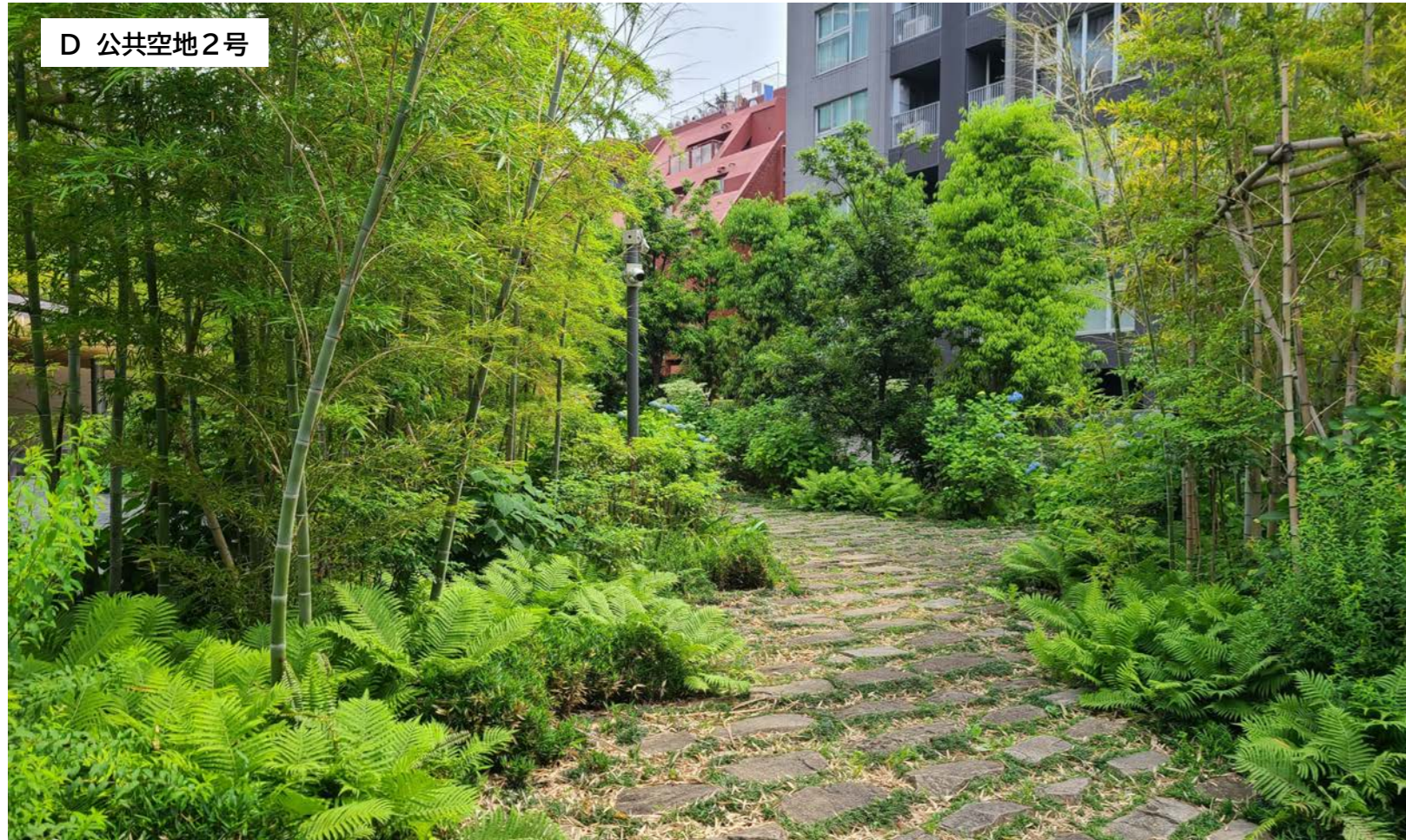
図表2.3-12 公開空地の整備満足度



※「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。

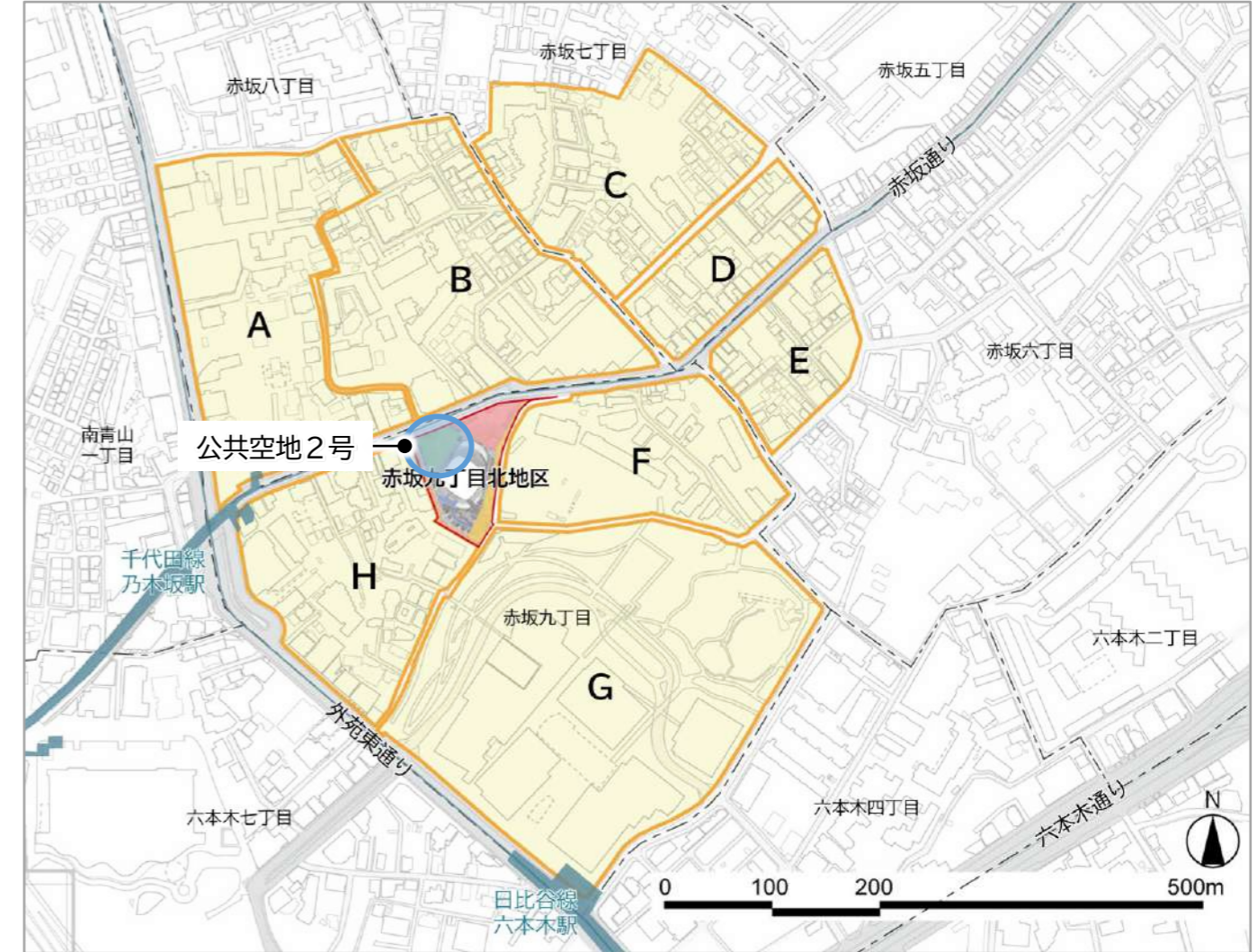
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-13 公共空地2号の利用頻度と整備満足度



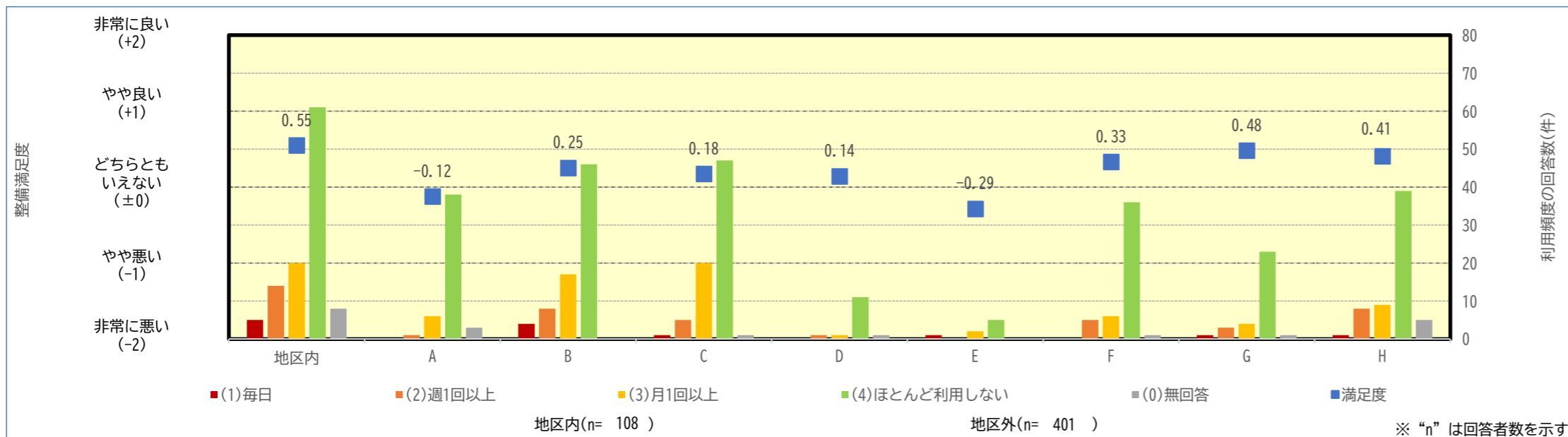
D 公共空地2号

- 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、該当する箇所に「✓印」を付けてください。

参考 アンケート自由意見

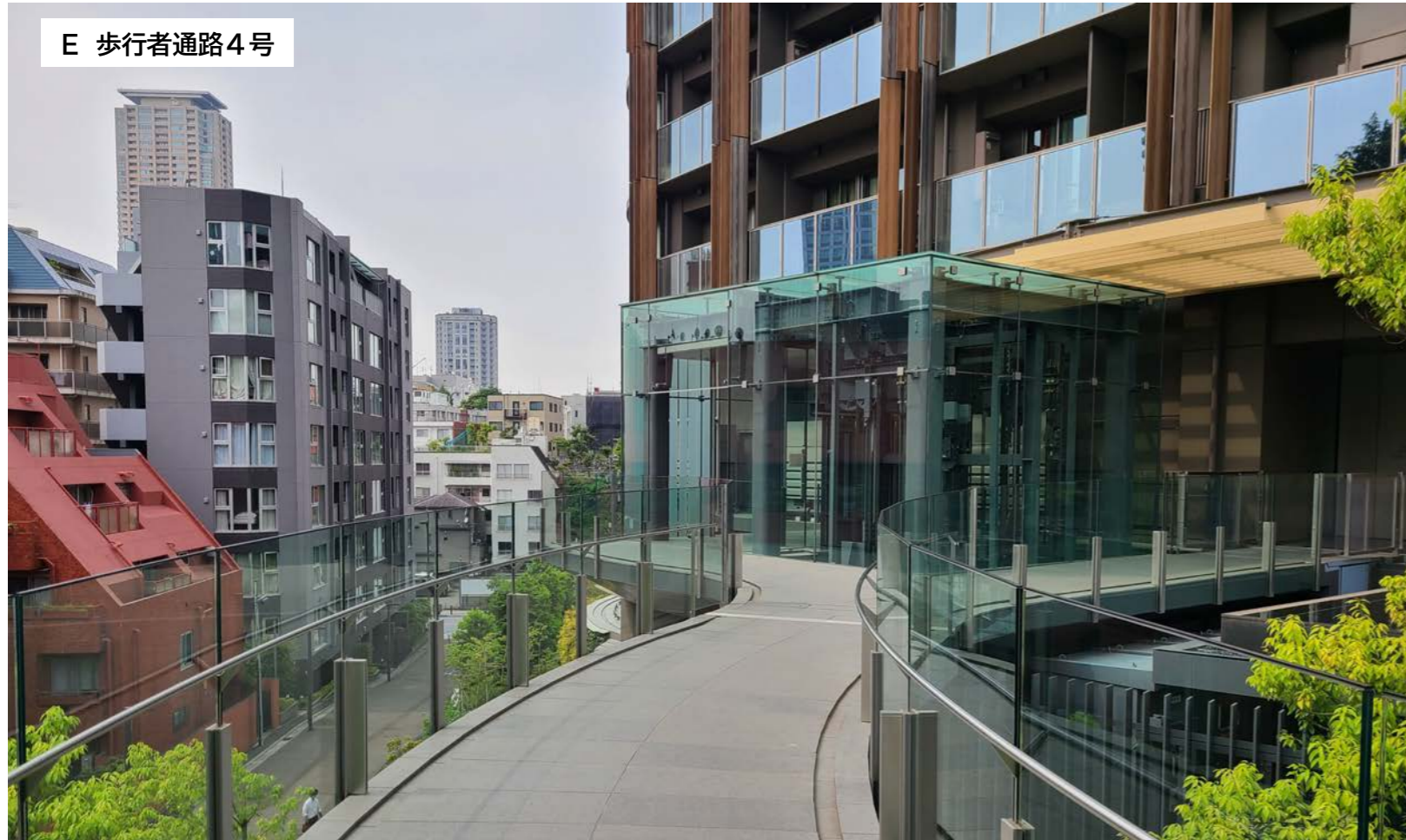


- <地区内>
- 公共空地は歩きづらい。石と石との空間が広い。
 - 私有地のような気がして利用しづらい。
- <地区外>
- アジサイが毎年楽しみ。きれいで和む。
 - 大変きれいで緑の感じも落ちついていて良い。
 - 緑が多すぎると死角ができて危ない。
 - 私有地の印象が強い。
 - 閉鎖的でマンションの敷地の様に見える。
 - 車椅子では通れない。

- 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。

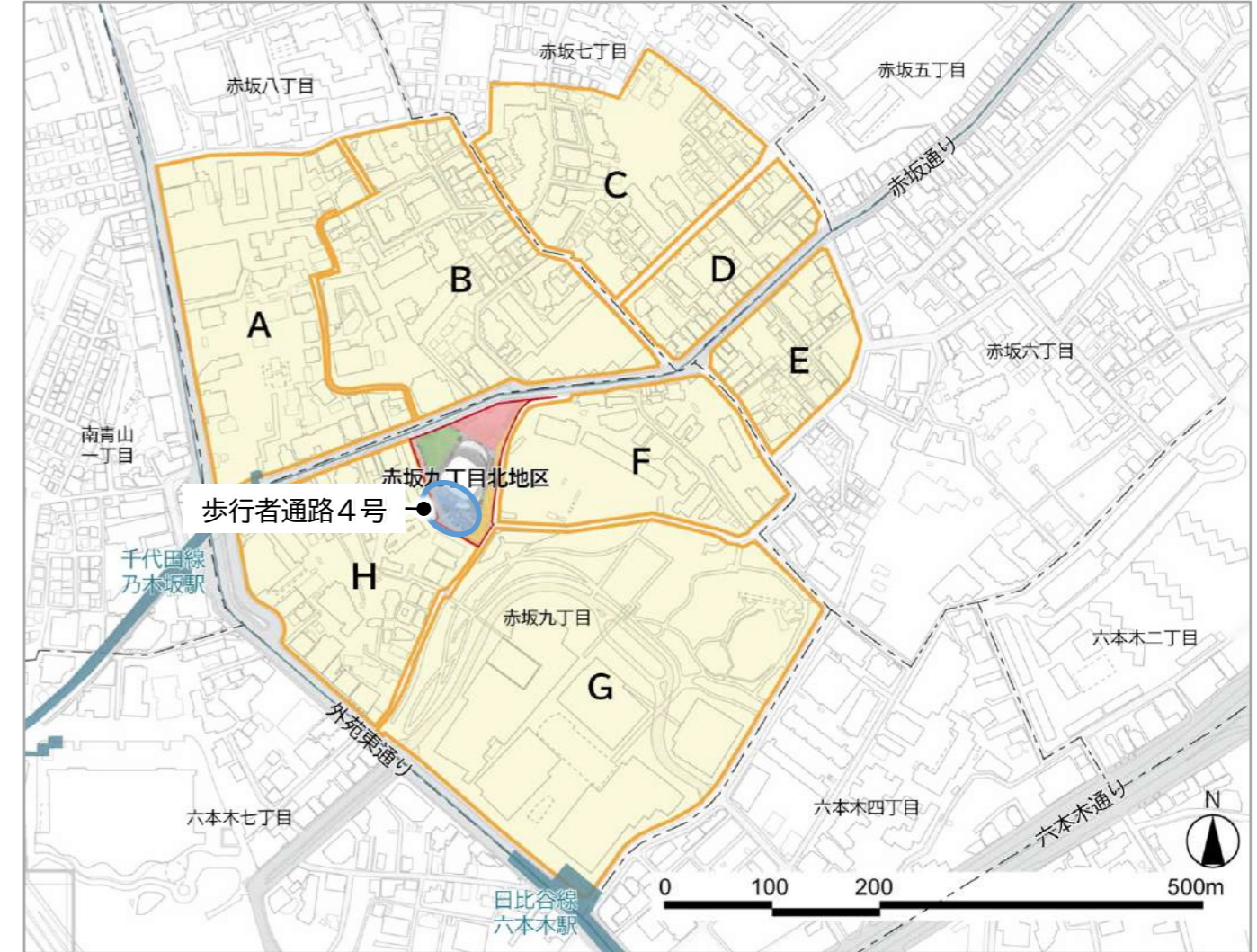
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-14 歩行者通路4号の利用頻度と整備満足度



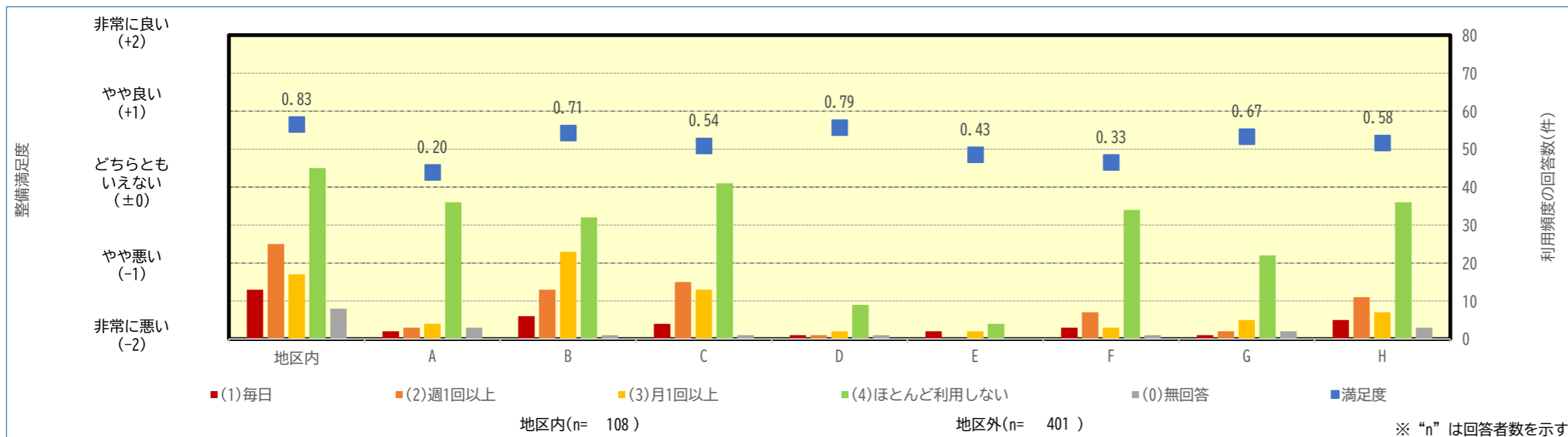
E 歩行者通路4号

- 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。

参考 アンケート自由意見



- 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。

- <地区内>
- 歩行者通路に住人以外の人で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。

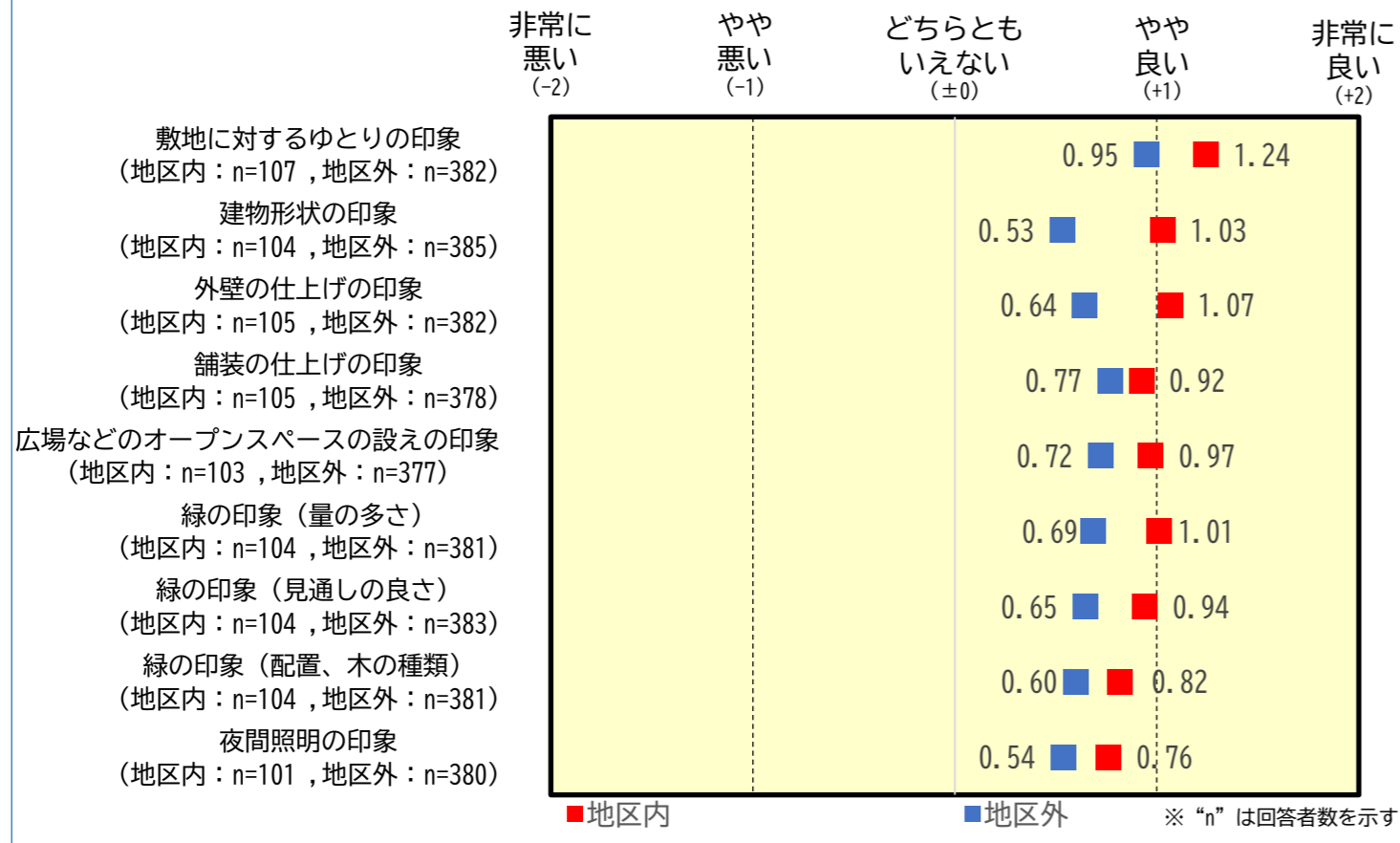
2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（近景）との調和））

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

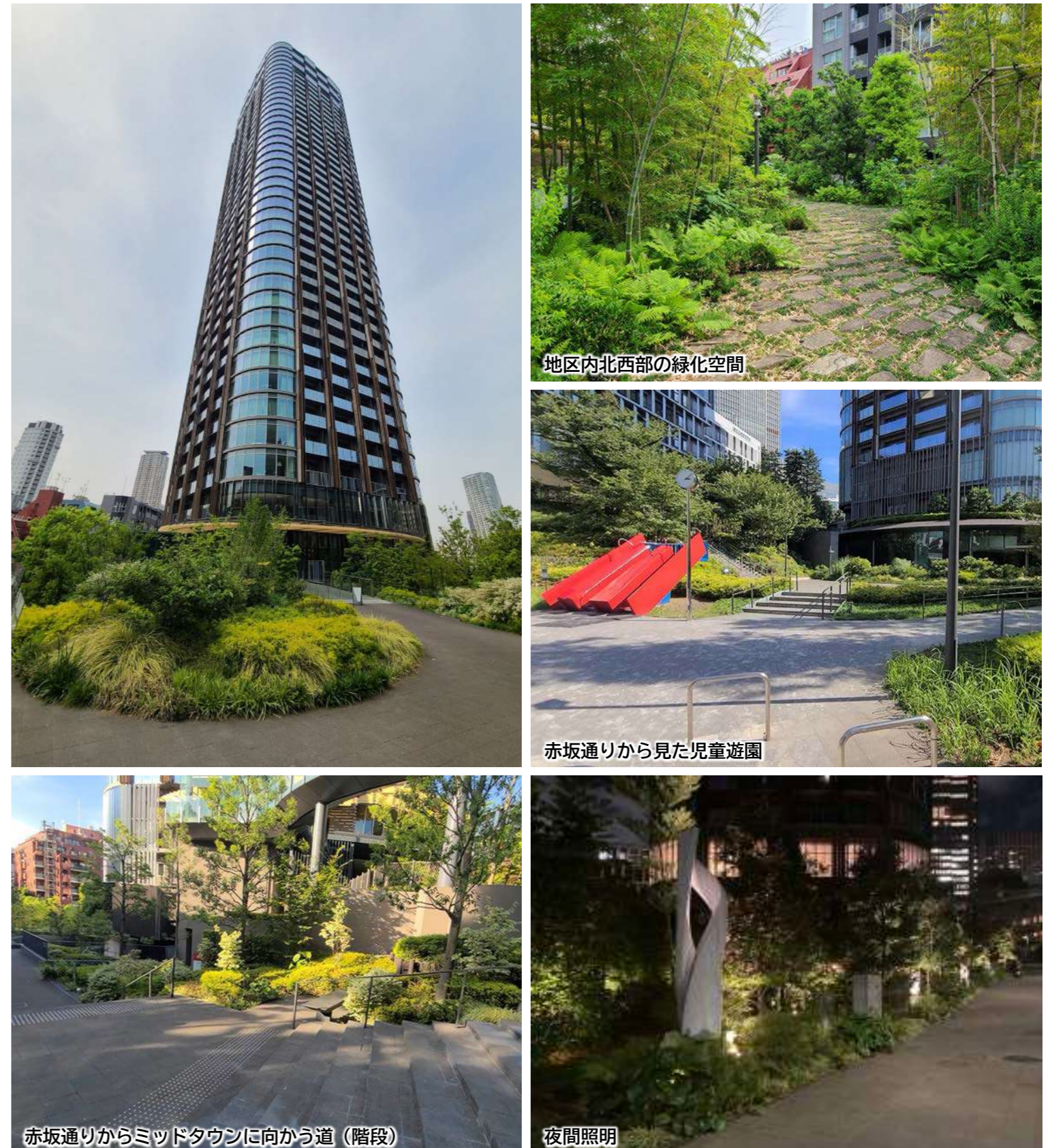
「敷地に対するゆとり」については、地区内・地区外ともに概ね好評であるのに対し、「建物形状」「外壁の仕上げ」は地区内に比べ、地区外の評価が低くなっています。また、緑化空間の手入れや夜間照明の明るさに対する意見もあり、「緑の印象（配置・樹種）」や「夜間照明」については地区内・地区外ともに評価が低くなっています。

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、センスが感じられない。

<地区外>

- いつも歩いていて気持ちがいい。
- 緑が多いのは良いし、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。
- 緑化空間が手入れがあまりになっていない印象。
- 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くて（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。

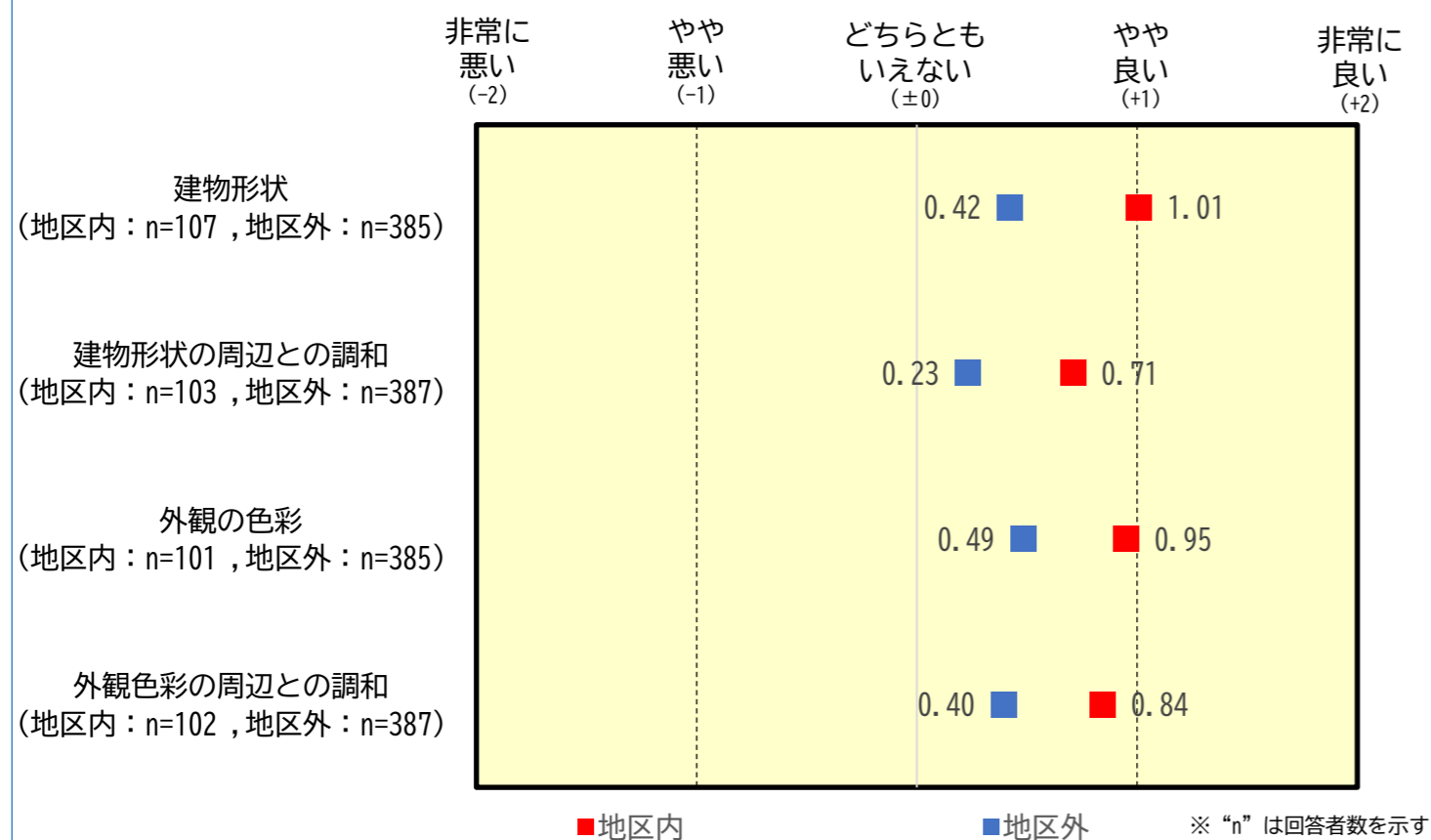
2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（遠景・中景）との調和・地域のシンボル性））

○ 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マイナスな意見もある等、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。



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い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ると感じます。
- 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。

図表2.4-4 当地区の主な遠景・中景景観



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。
- 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。先代衛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、先代の志を受け衛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致しました。

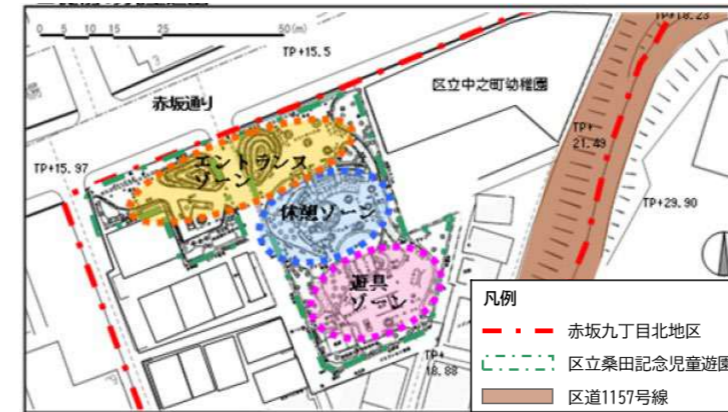


□桑田記念館について

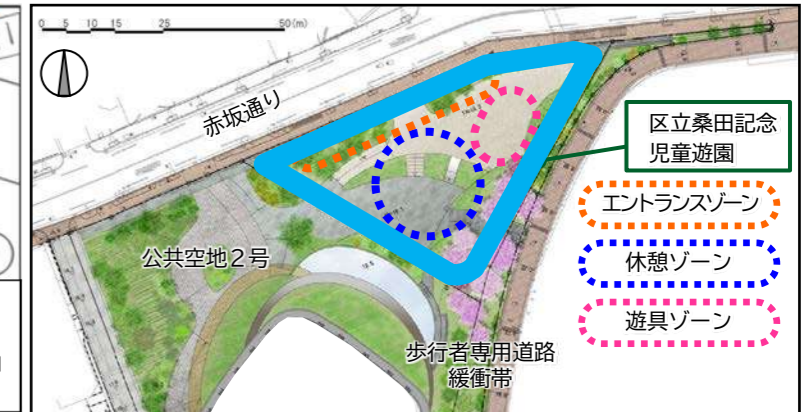
区史より（要約）
本館は多年本区に在住した桑田家の寄付に依ったものである。邸宅は桑田記念館と命名し、一般の便益に供していた。また勝子夫人の寄付された趣旨に基づいて、洋室の一つを本館附属児童図書館の閲覧室に充て、本館と同時に開館した。

図表2.4-7 従前の地盤の高さやゾーニングの継承

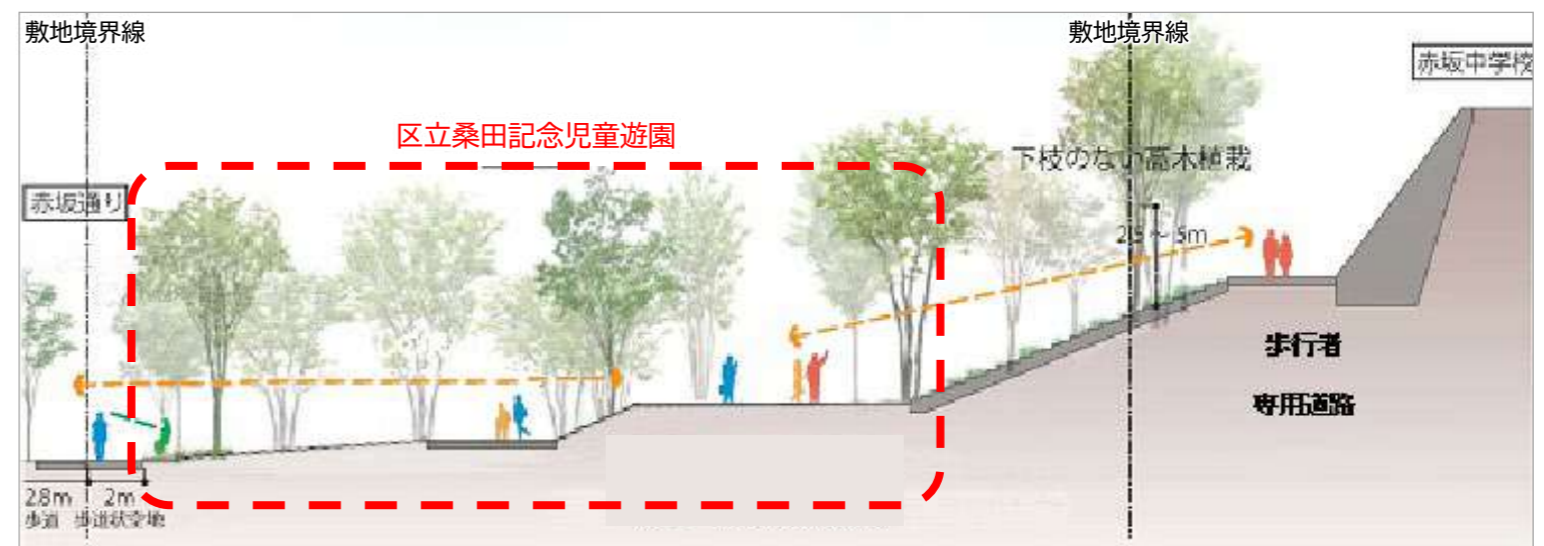
□従前の区立桑田記念児童遊園



□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地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

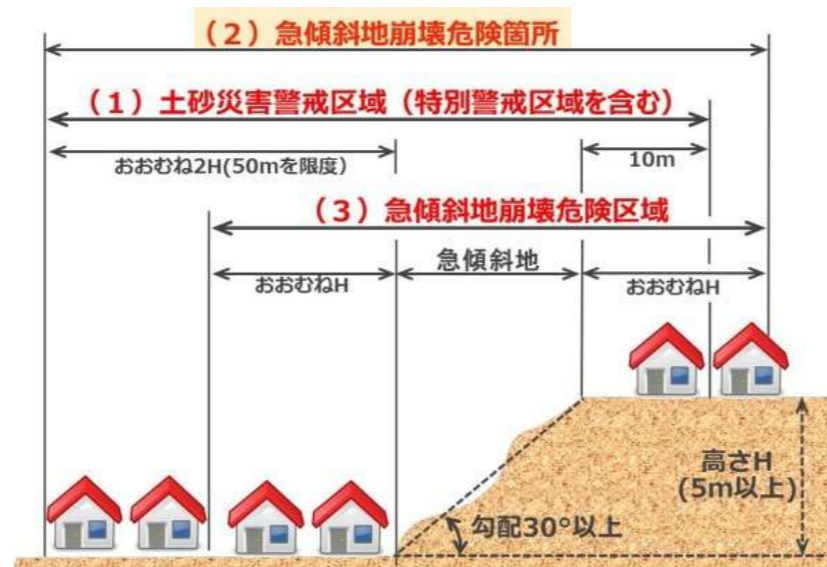


参考 「急傾斜地崩壊危険箇所」とは

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。

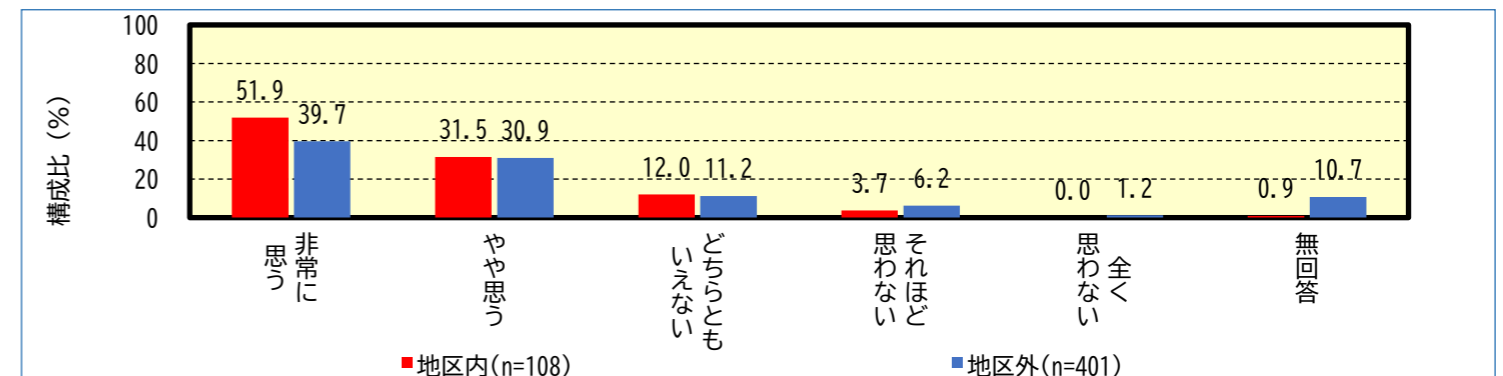
当地区の斜面地の一部は、東京都により平成15年以前に急傾斜地崩壊危険箇所として指定され、その後の調査によって令和元年に土砂災害警戒区域にも指定されていますが、斜面地の傾斜度及び高さが両区域の基準に該当しないよう計画されています。



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せんか。



2. 5) 創意工夫・独創性

提案② 安全で快適な歩行者ネットワークの形成

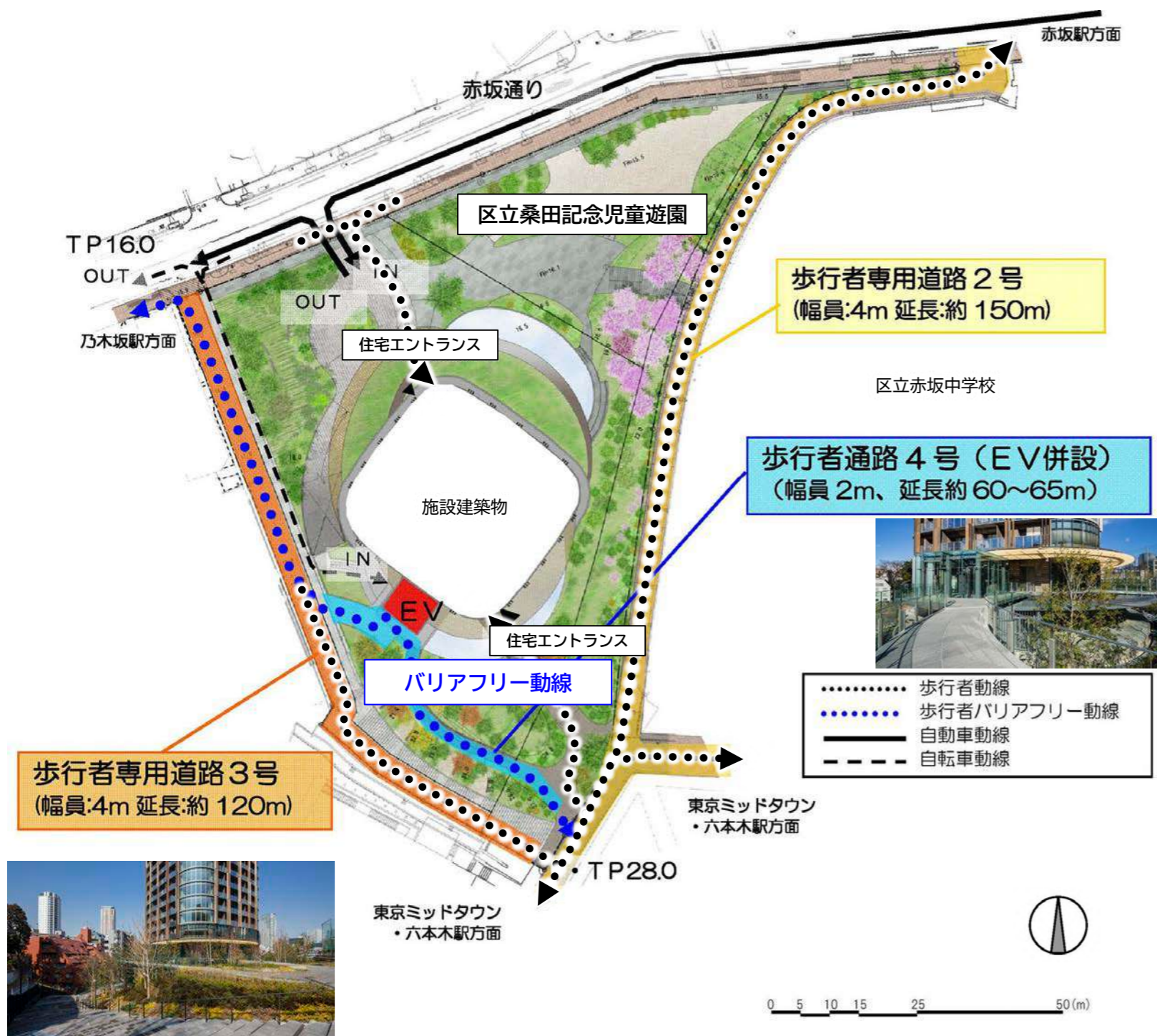
【従前の課題】

- 当地区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位置し、避難経路や救援物資の輸送ルート改善について、地区内、地区周辺住民から改善が求められていました。

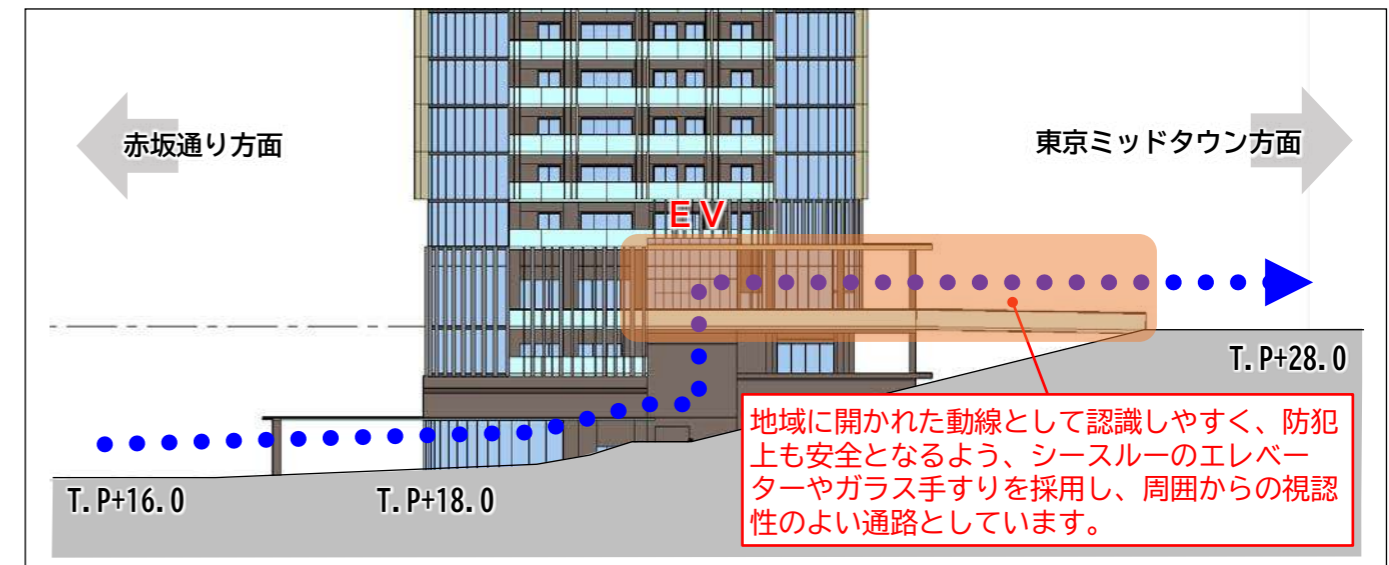
【取組内容】

- 赤坂通りと東京ミッドタウン間の地形の高低差を解消し、有効に連絡する歩行者専用道路3号及び歩行者通路4号を設け、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4号は、**高齢者や車椅子・ベビーカーの利用に配慮し、エレベーターを併設した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ました。

図表2.5-4 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2.5-5 バリアフリー動線の整備

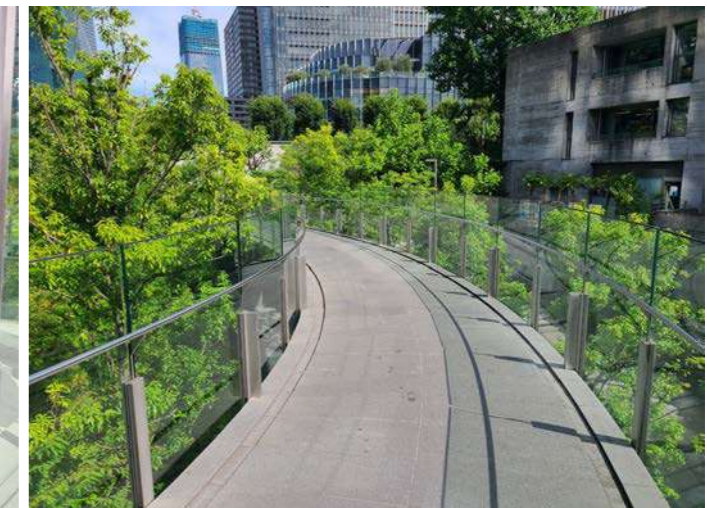


図：バリアフリー動線のイメージ



歩行者通路4号 (エレベーター)

- 点検や修理時に利用不可とならないよう2台設置
- 公益施設の利用と高低差を解消するための歩行者動線として1台ずつを設定



歩行者通路4号 (デッキ)

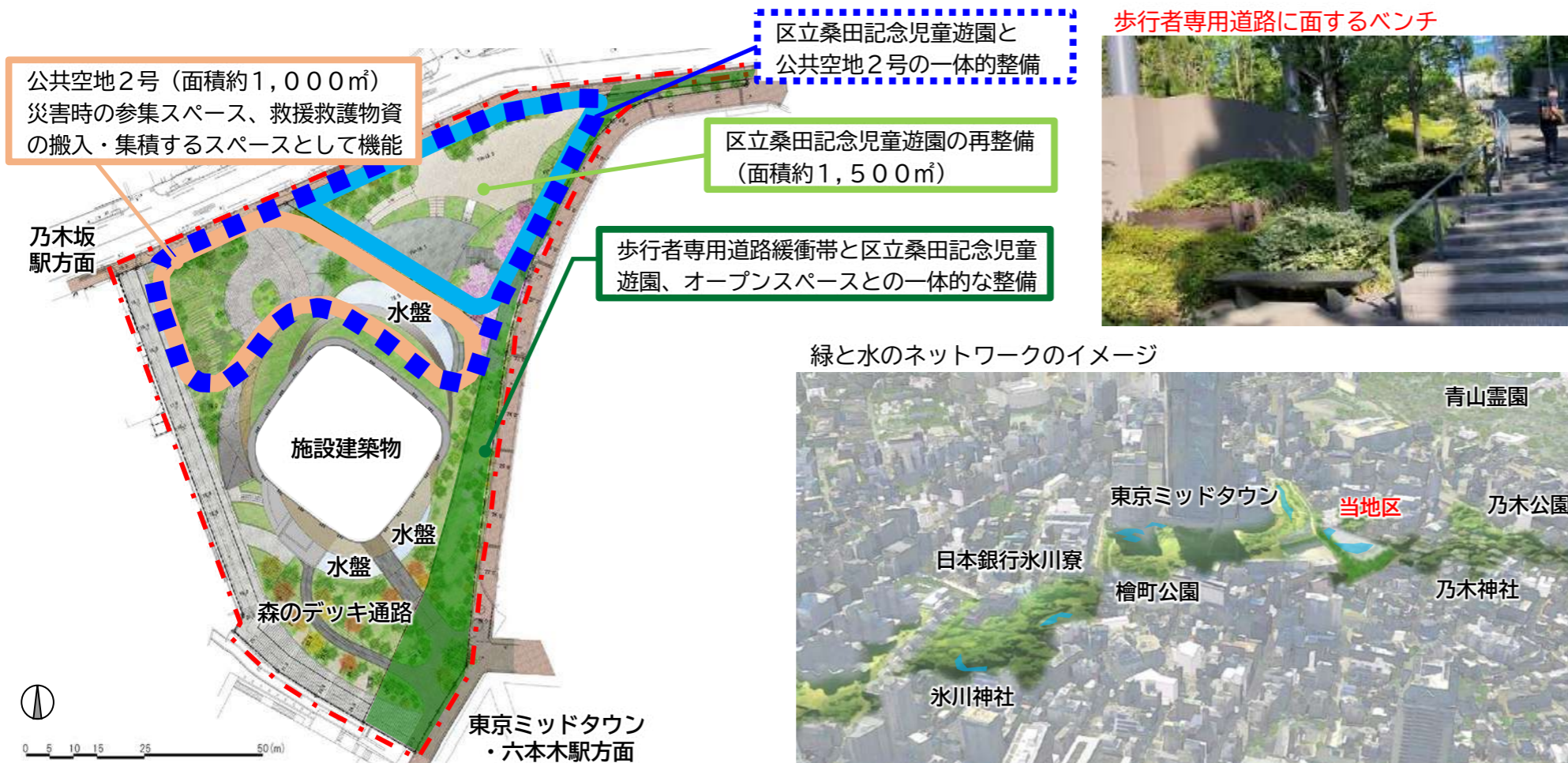
- 高齢者や車椅子・ベビーカーの利用者の利用に配慮し、車椅子がすれ違うことのできる幅員2mのデッキとして整備
- 歩行者専用道路3号に寄り添う線形とし、緑の中を散策する気持ちのよい歩行者空間として整備

2. 5) 創意工夫・独創性

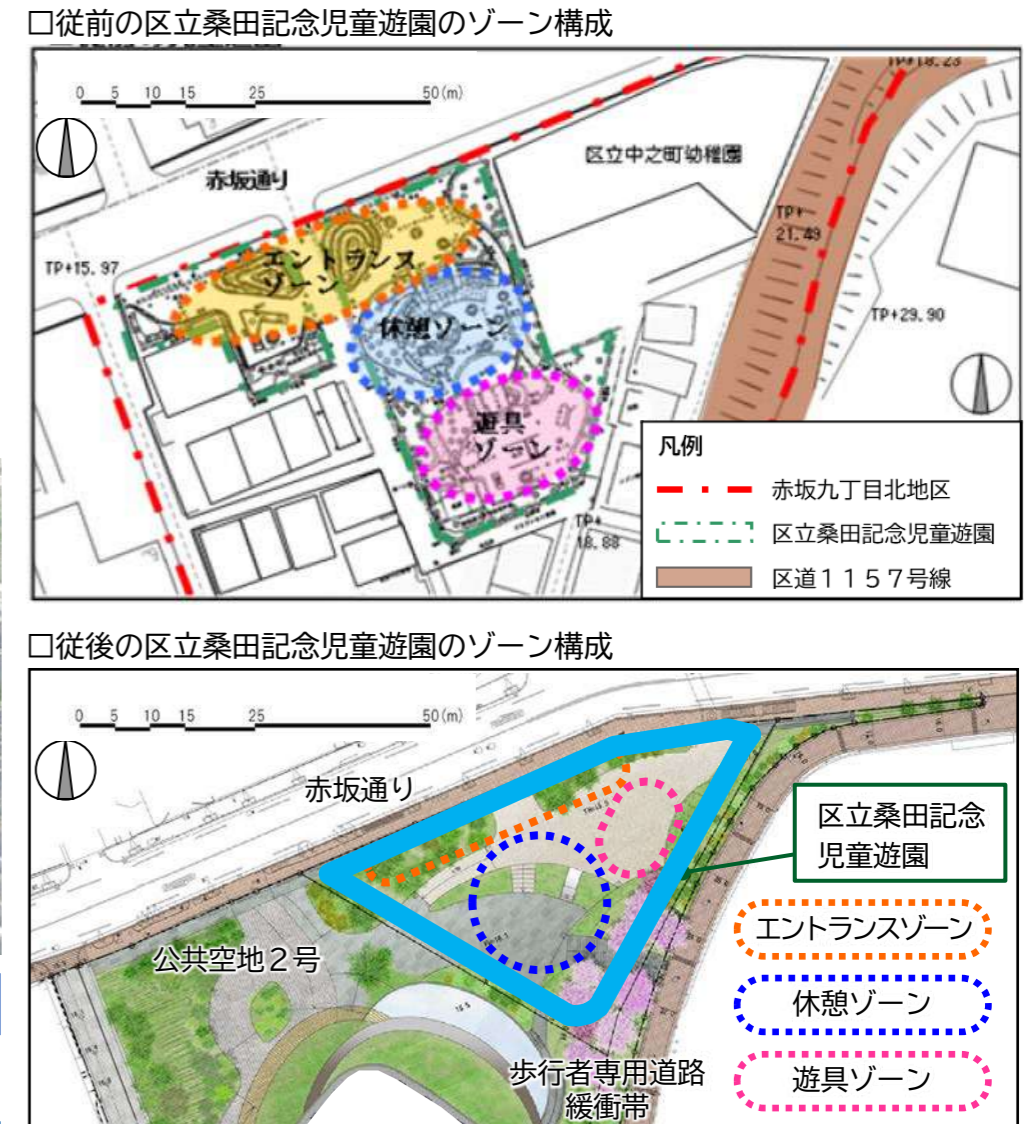
提案③ 緑化空間の整備

- 区立桑田記念児童遊園と敷地内の公共空地2号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。
- 従前の区立桑田記念児童遊園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でできる景観を形成し、東京ミッドタウンから緑と水を連続させることで、歩行者が楽しめる魅力的で潤いある空間を創出しました。
- 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。
- 歩行者専用道路に面する緑化空間にはベンチなどを設置し、歩行者が休憩しながら楽しく通行できる空間として工夫しています。

図表2.5-6 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

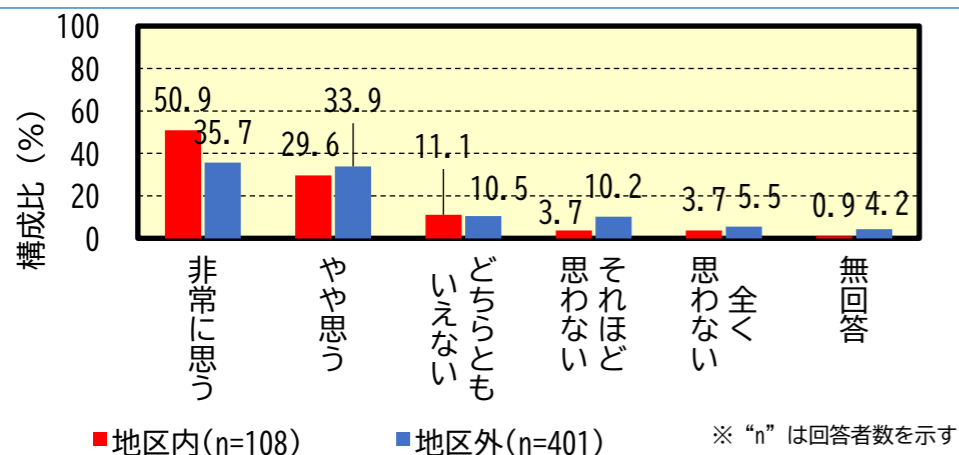


図表2.5-7 区立桑田記念児童遊園の土地の記憶を活かした再整備

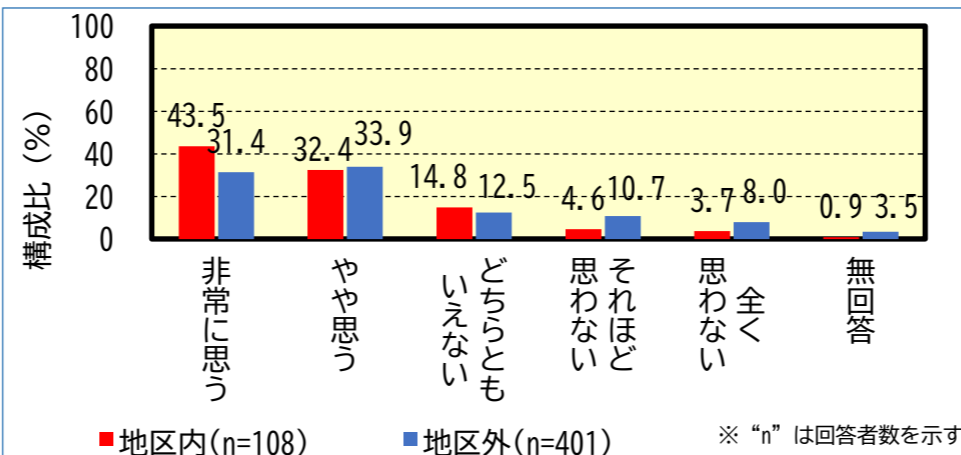


図表2.5-8 緑化空間の整備に関するアンケート結果

Q. 当地区において魅力的な潤いある空間が創出されたことで、歩行空間の快適性が向上したと思いますか。



Q. 当地区において児童遊園を公共空地と一体的に整備し、オープンスペースを確保したことは、東京ミッドタウンと連なる緑と水のネットワークの形成に貢献したと思いますか。



3. 費用対効果

- 当初事業計画から、施設整備費が約90億円増加しています。
- 事業費は増加しましたが、事後評価時における費用便益比は「1.10」であり、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。

【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）。

当初試算時と比較し、工事期間の延長、建設工事費の高騰などにより、施設整備費が大幅に増加しています。

【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）。

赤坂九丁目北地区では、費用便益比が「1.10」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3-1 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：平成25年12月)	事後評価 (事業清算時：平成31年3月)	変化と その要因
①施設整備計画			
敷地面積 (㎡)	4,670.00㎡	4,664.65㎡	-
主な施設面積			
住宅	39,938.00㎡	39,263.33㎡	
公益	952.00㎡	929.18㎡	
駐車場	3,420.00㎡	3,619.97㎡	
駐輪場	0.00㎡	630.77㎡	
施設延床面積	44,310.00㎡	44,443.25㎡	
②事業施行期間			
事業施行期間	自：平成25年12月 至：平成30年 3月	自：平成25年12月 至：平成31年 3月	
建設工事期間	自：平成26年10月 至：平成29年 3月	自：平成27年 2月 至：平成30年 2月	工事期間の延長

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（施設整備費）

(単位：百万円)

項目	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
調査設計計画費	1,060	950	-
土地整備費	350	197	-
補償費	850	937	工事期間が延びたため、仮移転補償費が増加
工事費	13,000	22,911	工事費の高騰に加え、工事入札の不調により協議による契約を締結
事務費	1,747	1,244	-
合計	17,007	26,239	-

図表3-3 赤坂九丁目北地区における費用便益比分析結果

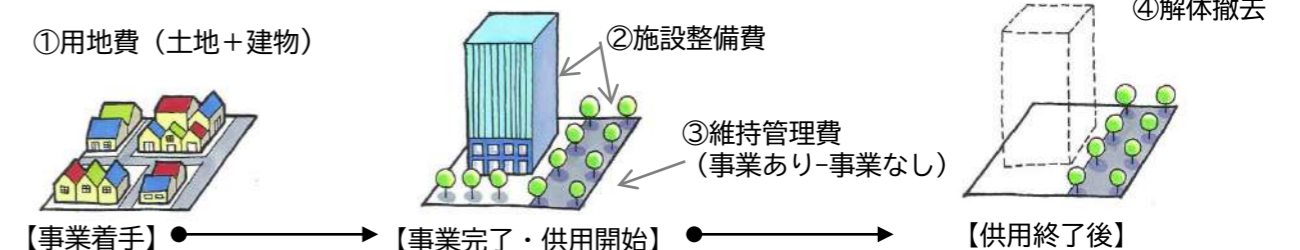
■費用便益比 計算期間47年

	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時※)	備考
費用 (C)	約240億円	約330億円	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300億円	約360億円	a. 純収益の向上分、b. 供用終了後の民有地残存価値、c. 地価変化分
費用便益比 (B/C)	1.25	1.10	-

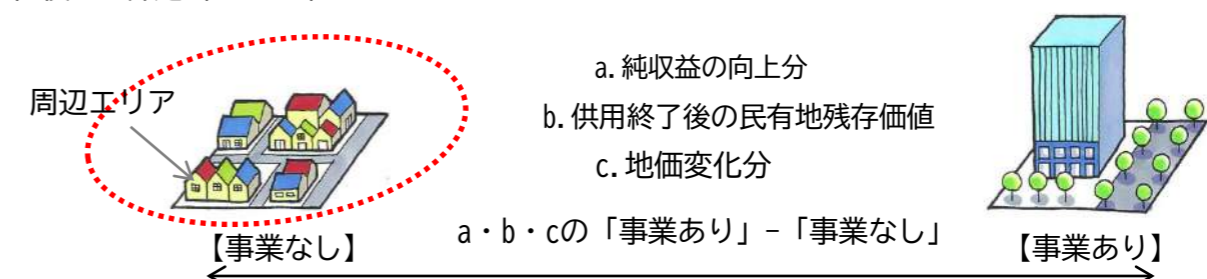
※事業清算時：国土交通省監修による市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）より分析

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	★★★
赤坂九丁目北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・公園の整備水準	7P~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~17P	★★☆
			公益施設整備			
				住民等の満足度		
			住民等の利用頻度			
	公開空地整備		公開空地の整備状況	18P~20P	★★☆	
			住民等の満足度			
		住民等の利用頻度				
4) 調和性・活力	地域創造		周辺環境との調和	21P~22P	★★☆	
			地域のシンボル性			
	歴史・文化		地域資源の活用状況	23P	★★☆	
5) 創意工夫・独創性			斜面地の安全化	24P	★★★★	
			安全で快適な歩行者ネットワークの形成	25P		
			緑化空間の整備	26p		
費用対効果				27P	1.10	

考察

再開発事業前の当地区は、老朽化した低層木造住宅が密集し、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当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、斜面地の一部は急傾斜地崩壊危険箇所として公表されていました。

当事業の実施によって、敷地を共同化し、新たに歩行者専用道路の整備や傾斜を緩和した斜面地の緑地整備、地域集合場所となる児童遊園の再整備など地区の防災力向上に寄与する都市基盤整備を行っています。

また、敷地内に誰でも利用できるエレベーターを設置し、台地上と赤坂通りをつなぐバリアフリー動線を整備するなど安心・安全・快適な空間の創出に寄与しています。

このほか、災害時の対応として、非常用発電機や防災備蓄倉庫を整備し、施設内に帰宅困難者を一時受け入れる体制も整備されるなど、基盤整備と併せて地域全体の防災力の向上に貢献していると評価できます。

一方で、周辺景観との調和について、敷地に対するゆとりが評価されたものの、乃木公園や檜町公園などがシンボルとして認識されており、その周辺の建物や雰囲気と再開発ビルとの調和を疑問視する意見が多く、全体的に評価が低くなっています。

また、東京ミッドタウンの緑地とつながる緑化空間は、緑をより身近に感じられるように、樹種の選定や配植計画について工夫の余地もみられます。

以上のように当事業は、緑化空間の形成に工夫の余地もみられますが、従前の課題であった防災性の向上や歩行者ネットワークの形成を実現した再開発事業として評価できます。

各評価項目の評価	
都市基盤整備	★★☆
考察	
<p>従前の当地区は、低層木造住宅が密集しており、災害時に緊急車両の進入が困難な状況にありました。また、隣接するミッドタウンとは最大で13m程度の高低差があるとともに、斜面地の一部は急傾斜地崩壊危険箇所として公表されており歩行者の安全性、快適性や地区内の防災性に課題がありました。</p> <p>これらの課題に対し、歩行者専用道路3号を整備することで高低差のあるミッドタウン方向への快適な歩行空間を創出するとともに、急斜面部分は緩傾斜化し安全な緑化空間として整備することで、地区の課題を解決したことは評価できます。歩行者専用道路緩衝帯や児童遊園については、敷地内の緑化空間と一体的に整備し、憩いの空間を整備しただけでなく、災害時の地域集合場所とするなど防災性の向上にも寄与しました。一方で、維持管理については、公共施設と敷地内の管理の連携が図られていないなどの課題があります。また、アンケート調査において児童遊園の満足度、利用頻度が低いことから、地区内外の方に利用されるような空間整備が求められます。</p>	

都市防災	★★★★
考察	
<p>従前は老朽化した低層木造住宅が密集しており、未接道敷地も多い状況でした。当事業で耐火建築物や道路等の公共施設を整備したことで、赤坂九丁目の不燃領域率は2.1%増加し、災害時の活動有効空間不足率も1.3%減少するなど、防災性の向上が図られました。</p> <p>災害時の帰宅困難者の対応として、非常用電源や防災備蓄倉庫の整備を行うと共に「帰宅困難者のための一時滞在スペース」を確保し、その使用について港区と協定を締結しています。</p> <p>また、事業で整備した児童遊園はかまどベンチや防災井戸などを備えた「地域集合場所」となっており、歩行者通路4号として整備したバリアフリー動線は区民避難所（赤坂中学校）への避難や救援救護の物資輸送にも活用できることから、地域全体の防災力の向上に貢献していると評価できます。</p> <p>一方、帰宅困難者対策の認知度については、地区内外ともに低くなっており、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。</p>	

居住性・快適性／事業継続性	★★★★
考察	
<p>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、外構植栽を含めて建物全体の清掃、設備保守、警備、植栽管理が行われていることが確認できました。</p> <p>また、施設の稼働状況も住宅、公益施設ともに100%となっていることから、事業継続性の観点で評価できます。</p>	

居住性・快適性／住宅整備	★★★★
考察	
<p>当事業で整備した住宅は、第4次港区住宅基本計画で定める誘導居住面積水準相当の住宅が多く整備されており、アンケート調査でも比較的高い居住満足度であるとの回答を得られました。入居率に関しても100%と良好です。</p> <p>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、良質な住宅が供給されています。</p> <p>さらに、従前権利者64名のうち60名が権利変換を受けて地区内で生活継続しているなど、住み続けられる住まいづくりに取り組んでいます。</p>	

居住性・快適性／公益施設整備	★★★☆☆
考 察	
<p>当事業では、「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」や「高齢者生活を支える環境づくり」を目指して、子育て支援施設と高齢者福祉施設が整備されています。公益施設を整備することについて、当初地権者の賛同を得難い状況にあったものの、相互理解を図るため、意見交換会や施設見学会の開催などの事業者側の努力が重ねられました。アンケート調査においても、「子育て支援施設があって非常に助かった」という意見や「高齢者福祉施設は今後利用したい」といった意見も見られるなど、地区内外の方々から高い評価を得ています。</p> <p>一方で、「施設があること自体を知らなかった」といった意見も見られたため、エントランスの分かりやすさ、情報発信などについて工夫の余地があったと言えます。</p>	

居住性・快適性／公開空地整備	★★★☆☆
考 察	
<p>従前の当地区は、低層木造住宅が密集しており、ミッドタウン側と13m程度の高低差があるなどの課題がありました。当事業により、児童遊園と一体的に公共空地2号を整備することで、ゆとりある緑豊かな空間を創出したことは、地区の課題解決に寄与しています。一方で、アンケート調査において舗装デザインや見通しの悪さについて否定的な意見もあることから、誰もが利用しやすくなるように、ユニバーサルデザインへの配慮が求められます。</p> <p>また、高低差を解消するバリアフリー動線として整備された歩行者通路4号は、子供や高齢者の利用も想定して、シースルーのEVやガラス手すりを採用するなど視認性を確保する工夫がされており安全安心にも寄与しています。アンケート調査においても、歩行者通路4号は、高い評価を得ましたが、一方で、誰でも使えることが地区外の方にあまり知られていないなどの意見もあることから、分かりやすい案内表示の設置など利用者への配慮が求められます。</p>	

調和性・活力／地域創造	★☆☆☆☆
考 察	
<p>周辺景観との調和については、「敷地に対するゆとり」について地区内外ともに比較的高い評価を得ている一方で、高層の建物形状や緑の配置・木の種類、夜間照明の印象について否定的な意見が見られました。</p> <p>地域のシンボル性については、周辺にある東京ミッドタウンや乃木公園、檜町公園などがシンボルとして認識されていました。建物が遠くからわかるという意見がある一方で、その周辺の建物や雰囲気と再開発ビルとの調和を疑問視する意見が多く、全体的に評価が低くなっています。</p>	

調和性・活力／歴史・文化	★★★☆☆
考 察	
<p>従前から当地区に位置してい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昭和25年に設置された施設で、長く地域の方々から親しまれてきました。</p> <p>当事業によって区立桑田記念児童遊園を再整備するにあたり、従前の地盤の高さやゾーニングを継承するとともに、再整備前から設置されていた石碑や灯籠を移設・保存するなど、記憶を継承する環境整備が図られました。</p>	

創意工夫・独創性	★★★★
考 察	
<p>【斜面地の安全化】 従前は、避難所となる台地上の区立赤坂中学校との間に約13mの地形的な高低差があり、特別区道1157号線の斜面地による行き止まりとなっていたため、災害時の避難経路確保や救護救援活動が難しい状況にあるとともに、斜面地は急傾斜地崩壊危険箇所として公表されており、安全対策の実施が求められていました。 当事業によって、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保するなど、地域の安全な都市基盤が整備されました。</p> <p>【安全で快適な歩行者ネットワークの形成】 前述の通り周辺地域は地形による高低差が約13mあり、地域間の往来に課題がありましたが、台地上との地形の高低差を解消し、有効に連絡する歩行者専用道路3号及び歩行者通路4号を設け、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4号は、エレベーターを経由するバリアフリー動線として整備され、子供や高齢者の利用も想定してシースルーのエレベーターやガラス手すりを採用するなど、周囲からの視認性を確保する工夫がされており、安全で安心な都市環境の形成に寄与しています。</p> <p>【緑化空間の整備】 児童遊園と公共空地2号を一体的に整備して多くの緑を配置するなど敷地内を積極的に緑化し、従前は急斜面地であった箇所を緩やかな斜面地緑地として復元することで、周辺地域の緑化空間と連なる緑豊かな空間をつくりました。 歩行者専用道路3号の階段沿いには、木々の間にベンチを設置し、気軽に立ち寄り緑に親しむことができる空間とするなどの工夫もみられましたが、地区を訪れる方、誰もが敷地内の緑をより身近に感じながら楽しく通行できるよう、樹種の選定や配植・舗装計画について工夫の余地もみられます。</p>	

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240億円	約310億円	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300億円	約360億円	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)	1.25	1.10	

考 察
<p>事後評価時の費用便益比 (B/C) は、「1.10」であり、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。</p> <p>建築工事費の高騰などにより施設整備費が増加したことで、事前評価時の費用便益比 (B/C) 「1.25」を下回る数値となりましたが、住宅用途が多いほど費用便益比が1.0に近くなる傾向にあることを考慮すると、十分に効果のある事業であると言えます。</p>