

## 市街地再開発事業に係る事後評価について（赤坂九丁目北地区）

---

令和5年3月 港区

赤坂九丁目北地区の街づくりについて . . . . .	1
赤坂九丁目北地区市街地再開発事業の事後評価結果について . . . . .	2
港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】 . . . . .	3

# 市街地再開発事業に係る事後評価について（赤坂九丁目北地区）

## 1 地区の位置・概況

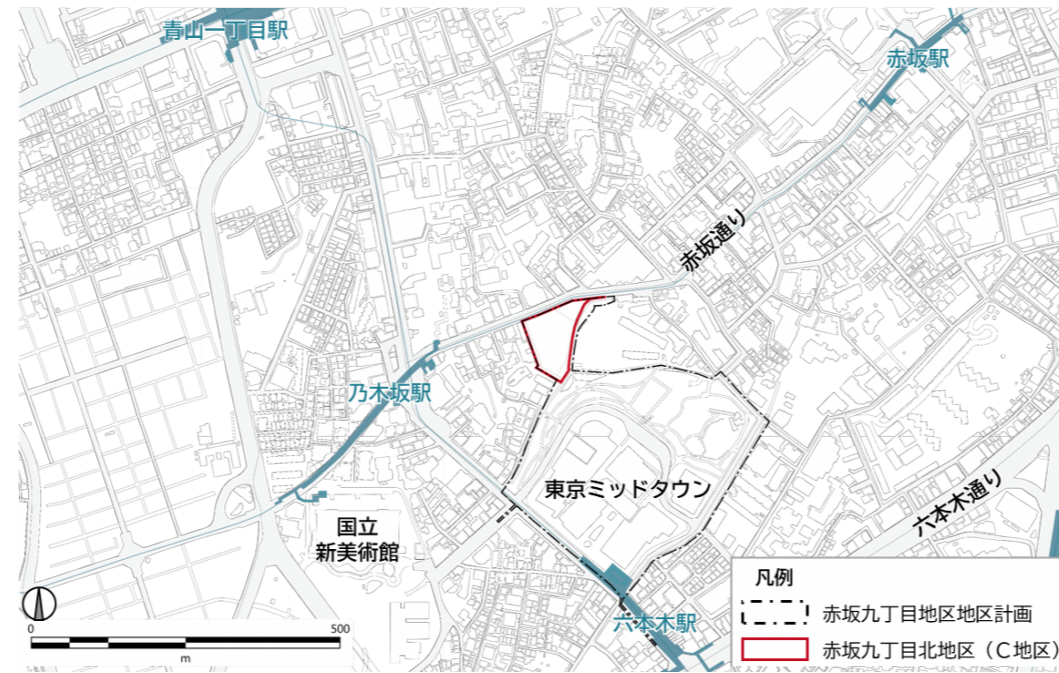
赤坂九丁目北地区は、東京ミッドタウンに隣接し、赤坂通りに面した約0.8haの区域です。

当地区は、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ナブル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した。

これらの課題に対して、本事業では、急傾斜地を緩斜面化するなど防災性の向上を図りました。また、赤坂通りと東京ミッドタウンを結ぶ歩行者専用道路3号及びバリアフリー経路となる歩行者通路4号を整備し、新たな歩行者ネットワークを形成しました。

□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

## 4 施設建築物の概要

施行区域面積	約0.8ha
敷地面積	約4,664㎡
建築面積	約1,887㎡
延べ面積	約44,443㎡
主要用途	住宅(319戸)、 公益施設、駐車場
建築物の高さ	約170m
階数	地上44階 地下1階

□完成写真



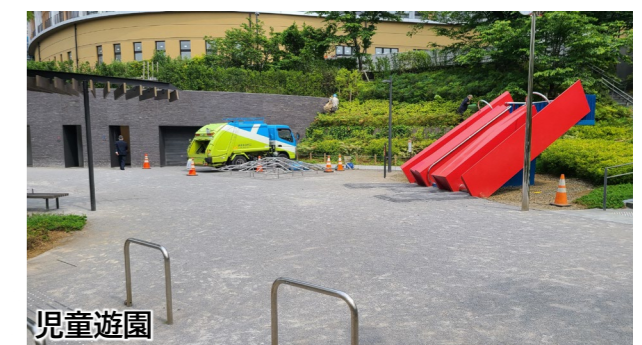
## 2 これまでの主な経緯

- 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

## 3 整備した主な公共施設等

種類	名称	内容	備考
主要な公共施設	公共空地2号	約1,000㎡	新設
	児童遊園	約1,540㎡	再整備
	歩行者専用道路3号	幅員4m	新設
	歩行者通路4号	幅員2m	新設
	歩行者専用道路緩衝帯	約900㎡	再整備

□整備した主な公共施設等



# 市街地再開発事業に係る事後評価について（赤坂九丁目北地区）

## ■事後評価結果

### 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		★★★★
				住宅整備水準		★★★★
		公益施設整備		公益施設整備状況	16P～17P	★★★☆☆
				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	

### 総合評価

★★★★☆ 【優良】	<p><b>考 察</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---------------	---

## ■評価結果を受けての区への対応（同種事業の計画へのフィードバック）

### 推進すべき事項

#### 【高低差を解消する歩行者ネットワークの整備と斜面の安全化について】

当地区は、隣接する東京ミッドタウンとの間が高低差最大約13mの急斜面地により行き止まりとなり、地域間の往来に課題がありました。

本事業により、高低差を解消する歩行者専用道路3号を整備し、六本木方面への新たな歩行者ネットワークを創出しました。これに並行して敷地内に整備した歩行者通路4号は、災害時にも作動可能なエレベーターを設け、バリアフリー経路として歩行者の利便性を向上させ、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なっています。

また、急斜面となっている歩行者専用道路緩衝帯の安全対策として、単純に擁壁を整備するのではなく、傾斜を緩和することで安全性を向上させた上で、緑豊かな斜面緑地として再整備し、周辺環境の向上にも寄与しています。

一方で、歩行者通路4号については、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ことも確認できました。

高低差の解消に当たっては、誰もが使いやすい施設デザインや案内表示に配慮した歩行者ネットワークの整備、周辺環境に配慮した安全対策の検討を推進していきます。

### 改善すべき事項

#### 【緑化空間の整備について】

本事業では、区立桑田記念児童遊園と公共空地2号を一体的に整備し多くの緑を配置するなど区内を積極的に緑化し、従前急斜面となっていた箇所を緩やかな斜面緑地として緑豊かに再整備することで、隣接する東京ミッドタウンの緑へと連なる緑化空間を形成しています。

一方で、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ような工夫も随所にみられましたが、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。

緑化の整備に当たっては、都心部における緑の在り方を十分に検討し、訪れる方々が四季折々の花や紅葉を楽しみながらくつろげる空間など、緑の量だけでなく彩の工夫、ユニバーサルデザインに配慮した動線計画などの質の高い緑化空間が整備されるよう再開発組合を指導・誘導していきます。

### 【参考】評価の考え方について

評価	評価の考え方（共通）
良 ★☆☆	関係法令や事業計画で定めた内容を満たす標準的な水準
優良 ★★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が高く、再開発事業として誘導すべき取組み等も多数あることから、優良な事業として評価できるもの
最良 ★★★★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が非常に高く、再開発事業として誘導すべき取組みや先導的な取組み等が相当多数あり、事業による波及効果が認められ、最良な事業として評価できるもの

# 市街地再開発事業に係る事後評価について（赤坂九丁目北地区）

## 港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】

### 1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業は、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 評価項目について

事後評価では、事前評価時における計画の達成度を確認する必要があります。

また、各事業の特性に応じた評価を行うためには、市街地再開発事業本来の目的に照らして設定した評価項目に加え、各事業の目的に応じた評価項目が必要となります。

各評価項目における評価指標については、『①全事業に共通する評価指標』、『②各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』に分類します。

#### 【評価項目一覧】

評価項目	評価指標	※	評価項目	評価指標	※
都市基盤整備	道路・公園の整備水準	①	地域創造	周辺景観との調和	②
	住民等の満足度・利用頻度	①		地域のシンボル性	②
都市防災	耐火率（建物構造）	①		地域の活性化の取組状況	②
	不燃領域率	①	歴史・文化	地域資源の活用状況	②
	細街路状況	①	創意工夫・独創性	施行者提案	③
	防災施設の整備状況	①	費用対効果	費用便益比	①
事業継続性	施設稼働状況・管理運営状態	①	※評価指標のタイプ		
住宅整備	住宅整備水準	②	①全事業に共通する評価指標		
公益施設整備	公益施設整備状況	②	②各事業の目的に応じて設定する評価指標		
	住民等の満足度・利用頻度	②	③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標		
公開空地整備	公開空地の整備状況	①			
	住民等の満足度・利用頻度	①			

### 5 評価の実施について

#### (1) 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

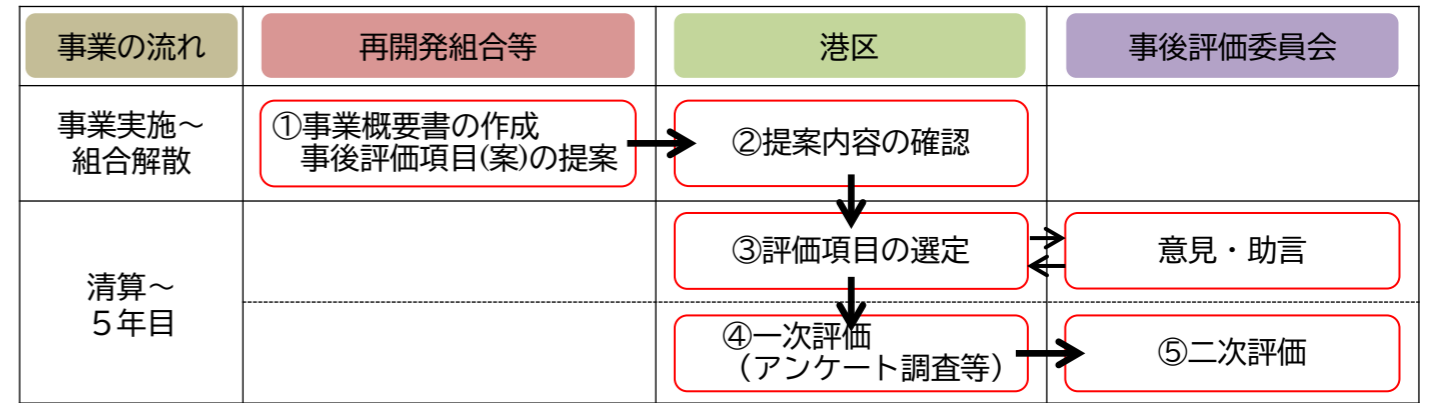
#### (3) 一次評価：再開発担当による評価

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。

評価項目の選定にあたっては、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



### 6 評価について

評価項目ごとに段階的な評価を行います。また、評価項目ごとの評価の結果を基に、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。評価項目、総合評価ともに段階1は良として『★』、段階2は優良として『★★』、段階3は最良として『★★★』の3区分とします。

### 7 結果の公表

事後評価の結果については、港区ホームページ等により公表します。

港区ホームページにおける公表内容は、「事後評価委員会名簿」、「評価結果」、「評価結果を受けての区の対応」とします。

### 8 事後評価制度の運用について

#### ■事後評価制度運用指針

『評価方法や評価基準』、『制度運用における留意事項』を記載した『事後評価制度運用指針』を策定し制度運用の実効性を高めていきます。

#### ■PDCAサイクル

PDCAサイクルを継続的に進めることとし、社会情勢の変化への対応や評価の更なる充実のため、制度の不断の見直し・改善に取り組めます。

#### ■令和4年度事後評価実施地区

赤坂九丁目北地区第一種市街地再開発事業

#### ■今後の事後評価実施地区（予定）

年度	対象予定地区
令和5年度	田町駅前東口地区
令和6年度	浜松町一丁目地区
令和7年度	虎ノ門一丁目地区

※事業の進捗によって変動する可能性があります。