

市街地再開発事業に係る事後評価について（六本木三丁目地区）

平成30年3月 港区

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】	1
六本木三丁目地区の街づくりについて	2
六本木三丁目地区市街地再開発事業の事後評価結果について	3

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】

1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業は、土地の利用状況が不健全な地区を再開発組合などが施行者となって土地の高度利用と公共施設の整備を行い、都市機能の更新を図る公共性の高い事業です。

市街地再開発事業の事後評価制度の導入の目的は、市街地再開発事業により整備した『公共施設』や『建築物や建築敷地』の事業効果を確認し評価することです。

事後評価で得られた知見は、新たな市街地再開発事業を計画している再開発計画の支援・指導の際にフィードバックするとともに、評価結果を広く社会に公表することで、これから再開発計画を策定する事業者の自主的な取組みを促します。

2 事後評価の対象

港区内において都市再開発法に基づき実施される市街地再開発事業のうち、港区市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき補助金を交付する事業地区とします。

3 事後評価を実施する時期

事後評価の実施は、事業完了後、概ね5年以内とします。

(※事業完了：当該事業に係る全ての工事が完了し、都市再開発法第104条の規定による『清算』が行われた時点)

4 評価項目について

事後評価では、事前評価時における計画の達成度を確認する必要があります。

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

各評価項目における評価指標については、『①全事業に共通する評価指標』、『②各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『③創意工夫・独創性など事業者が提案する評価指標』の3段階構成とします。

【評価項目一覧】

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

5 評価の実施について

① 再開発組合等による事業効果の提案

施行者は、組合の解散などをする前までに、事業概要書の作成とともに、事業効果を確認・評価する評価項目（案）の提案を行います。

② 提案内容の確認

事業概要書及び提案された評価項目(案)について、再開発担当が施行者にヒアリングを実施し、内容を確認します。

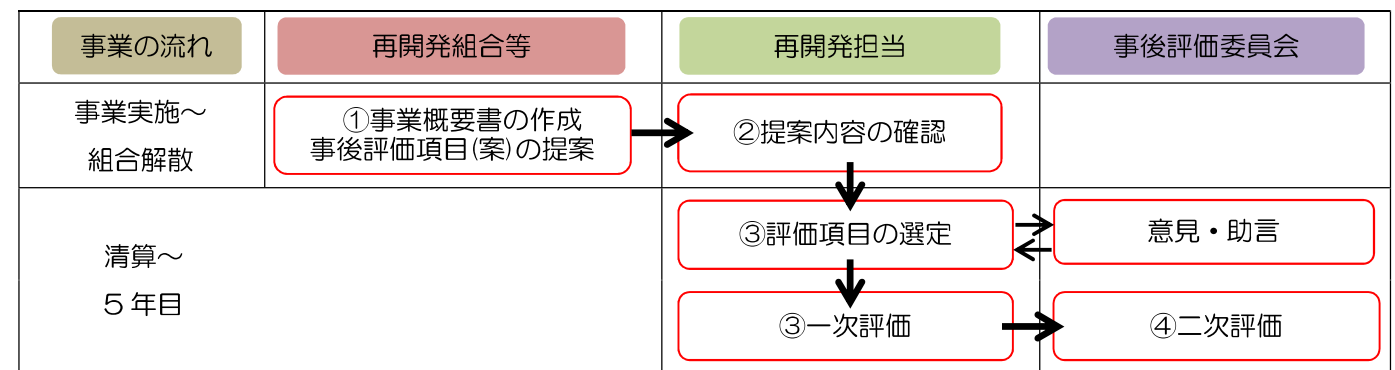
③ 一次評価：再開発担当による評価

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

評価項目の選定にあたっては、事後評価委員会の意見・助言を求めます。

④ 二次評価：事後評価委員会による評価

区民、学識経験者及び区の部長級職員で構成する事後評価委員会が、一次評価を踏まえた二次評価を実施します。



6 総合評価について

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

7 結果の公表

事後評価の結果については、港区ホームページ等により公表します。

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

8 事後評価制度の運用について

□事後評価制度運用指針

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

□PDCAサイクル

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

□事後評価実施地区について（予定）

年度	対象予定地区数
平成29年度	六本木三丁目地区
平成30年度	虎ノ門・六本木地区
平成31年度以降	9地区以上

※事業の進捗によって変動する可能性があります。

六本木三丁目地区の街づくりについて

1 計画地の位置・当時の街の課題と再開発の目標

六本木三丁目地区は、六本木通りに面し、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線の「六本木駅」、東京メトロ南北線の「六本木一丁目駅」に近接した交通利便性の高い約 0.9ha の地区です。

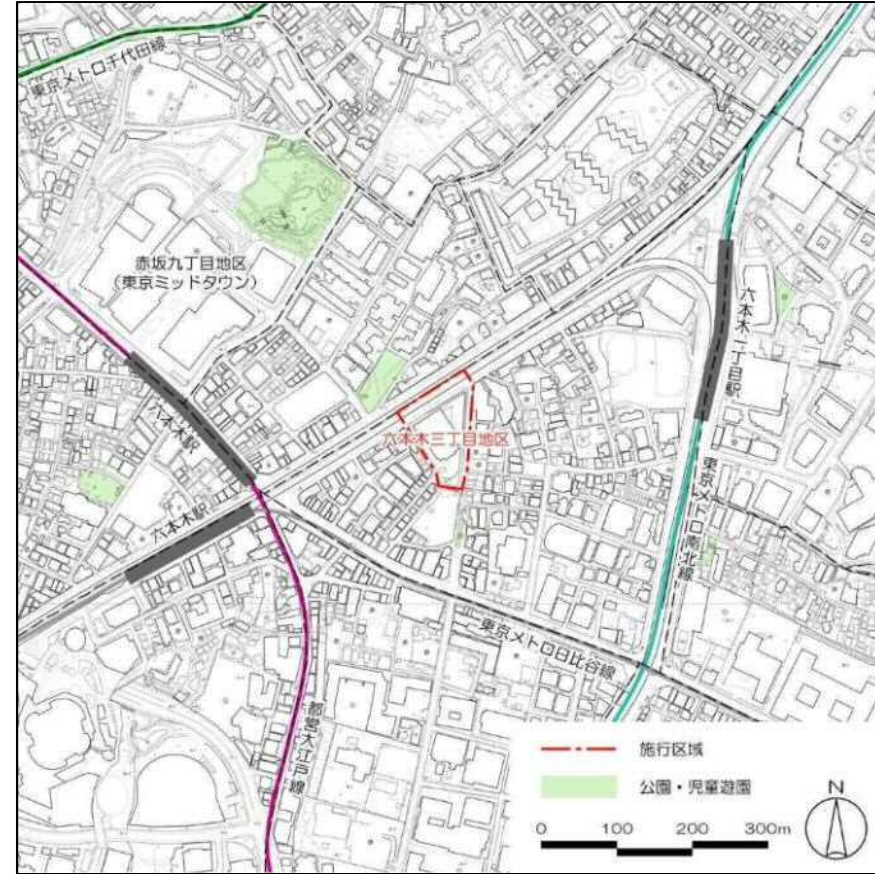
当地区の市街地再開発準備組合が設立された時期、地区周辺では、赤坂九丁目地区（現在の東京ミッドタウン）が、公共施設の整備と土地の高度利用を図り、都市機能の更新を進めていくことの都市計画が決定していました。

当地区における当時の港区街づくりマスタープランにおいては、「定住維持ゾーン」として位置付けられており、幹線道路沿道の商業・業務機能と街区内の住機能の共存を図ることとされていました。

一方、計画地は、遊休地を多く抱え、都市の空洞化が進行しており、地区内の建物は老朽化が進んでいました。また、地区外周の道路も狭いことから、防災面に課題を抱えていました。

このようなことから、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り、商業、住宅等が複合した魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業が実施されました。

■ 位置図



2 これまでの経緯

平成13年	2月	都市基盤整備公団が地権者とともに「街づくり懇談会」を開催
平成15年	6月	六本木三丁目地区市街地再開発準備組合設立
平成18年	3月	都市計画決定告示
平成19年	4月	六本木三丁目地区市街地再開発組合設立認可
平成20年	2月	権利変換計画認可
平成20年	12月	工事着工
平成23年	11月	工事完了
平成25年	12月	六本木三丁目地区市街地再開発組合解散

3 整備した公共施設等

種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路	区画道路1号	3m [6m]	約 85m	—	既設（特別区道第 921 号線）
	区画道路2号	3m [6m]	約 30m	—	既設（特別区道第 919 号線）
	区画道路3号	6m [6m]	約 115m	—	拡幅（特別区道第 399 号線）
	区画道路4号	6m [6m]	約 20m	—	新設
その他の公共空地	広場	—	—	約 580m ²	新設
	歩道状空地	4m	約 320m	—	新設

4 施設建築物の概要

建築敷地面積	約 5,800m ²
延床面積	約 64,000m ²
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
建築物の高さ	約 145m
規模	地上 39 階、地下 1 階



■ 整備した公共施設等



六本木三丁目地区の評価項目

【評価項目】

評価項目			評価指標	評価書	評価	
大項目	中項目	小項目				
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路の整備水準	P7	★★★★	
			住民等の満足度(アンケート調査)			
			住民等の利用頻度(アンケート調査)			
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)	P8~10	★★★★	
			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	P12~13	★★★★
				施設管理運営状態		
		住宅整備	住宅整備水準		★★★★	
	公開空地整備		公開空地の整備状況	P15	★★★★	
			住民等の満足度(アンケート調査)			
			住民等の利用目的・頻度(アンケート調査)			
	4) 調和性・活力	地域創造		周辺環境との調和(アンケート調査)	P18	★★★★
				地域のシンボル(アンケート調査)		
			地域の活性化の取組状況	P19		
5) 創意工夫・独創性		土地利用の適正化	P21	★★★★		
		生活利便性向上への寄与	P22			
費用対効果		費用便益比(B/C) > 1 以上	P23	1.42		

評価結果を受けての区の対応(同種事業の計画へのフィードバック)

【公開空地の整備について】改善すべき事項

公開空地は周辺市街地への配慮や地区内外の環境を高めるために、原則として24時間一般開放することとしています。地区周辺の土地利用状況においては、そのような運用がかえって地域の環境を脅かしかねないこともあることが明らかとなりました。

公開空地の整備にあたっては、周辺の土地利用状況や防犯面等を勘案し、都市計画決定時には、公開空地の配置や整備目的を精査するとともに、設計内容や維持管理のあり方について継続的に指導・誘導することで、国際都市にふさわしい質の高い都市空間を創出し、まちの魅力を向上させます。

【地域のニーズを把握した生活利便施設の誘導】推進すべき事項

本事業では、計画の初期段階に事業者がヒアリングで把握した地域ニーズを踏まえ、六本木界隈に不足していた生鮮食品・日用品等の生活必需品を取扱うスーパーマーケットを導入しました。生活利便施設としてのスーパーマーケットは、六本木三丁目地区内外の方々が多数利用し、かつ、高い満足度が得られていることが確認できました。

計画の初期段階から、日常生活に必要な食料品や日用品などを扱う店舗、医療施設、子育て支援施設、地域防災施設など、地域で必要とされる生活利便施設を整備していくよう、引き続き指導・誘導し、質の高い居住環境を充実させていきます。

【様々な主体の参画・協働・連携によるまちづくりの実現】改善すべき事項

地域の活性化に関する取組み状況の調査において、本地区では、町会や自治会等の地域活動へ参加する居住者の方が少ない状況であることが確認できました。

都市型の居住を選択する方の中には、近隣との繋がりではなく、日常の業務の中での社会的な繋がりや価値観を共有する人脈のネットワーク形成を図るなど、コミュニティ形成のあり方も多様化しています。

このような社会情勢を踏まえ、地域住民等の発意に基づき街づくりを主体的に進めていく市街地再開発事業では、エリアマネジメント活動の充実などを図ることで、様々な主体が参画・協働・連携できる活動を推進し、地域の個性や資源を生かした魅力の向上や良好な都市環境の形成を図るとともに、新たな都市の魅力の創出と交流が生まれコミュニティが育まれるまちを実現していきます。

【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

総合評価

★★★★	<p>考 察</p> <p>六本木三丁目市街地再開発事業では、建物の不燃化、幅員6mの区画道路の整備、誘導居住面積水準を概ね満たす住戸の整備などにより、「防災性や安全性を踏まえた円滑な交通に貢献する都市基盤の整備」、「良質な住宅ストックを形成する居住機能の整備」などの事業目的が確実に達成されています。また、土地利用計画では、住居系の用途地域を維持・保全しながら、都市機能の更新を行ったこと、都市景観では、周辺地域からも全体的に好意的な印象が得られていることから、居住機能と商業・業務機能が調和した、安全で快適な魅力ある複合市街地が形成されていると評価できます。</p> <p>さらに、帰宅困難者受け入れについての協定の締結及び公表、一定期間地区内に留まることが可能な状態が維持できる防災施設の整備は、都市防災に資する市街地再開発事業として評価できる取組みです。事業者の創意工夫として、居住機能の補完・充実を図るため導入した生活利便施設(スーパーマーケット)は、地区内だけでなく、周辺地域からも高く評価されています。このようなことから、六本木三丁目市街地再開発事業は区のまちづくりに寄与した「優良な事業」として評価できます。</p>
------	--