

## 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。また、住宅の性能、高齢者等に配慮された良質な住宅となっています。

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。

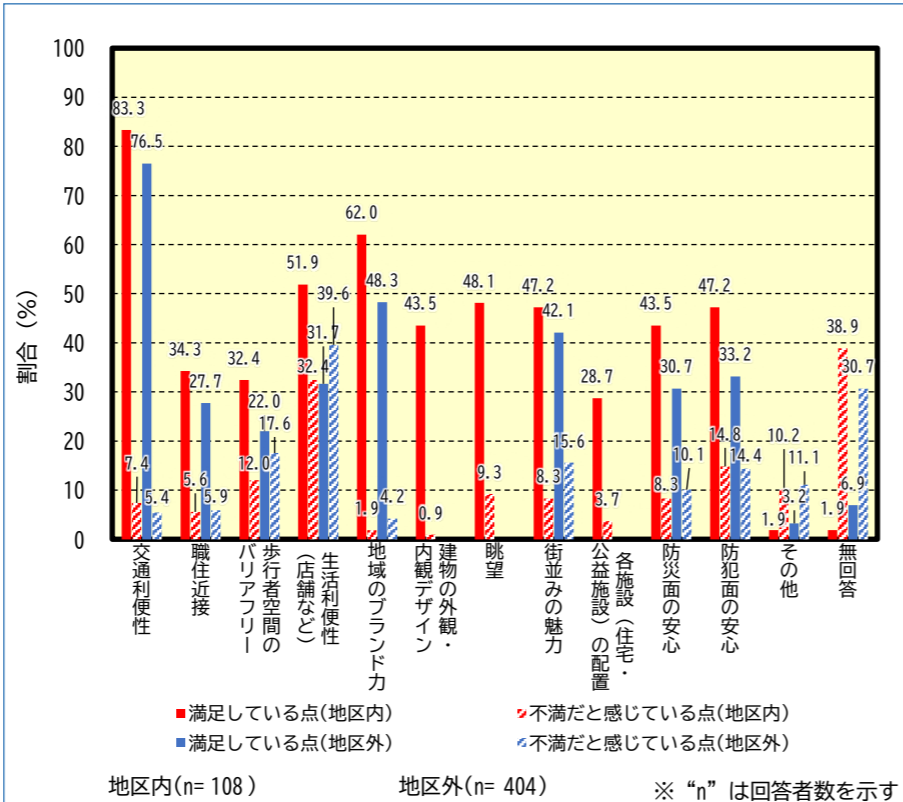
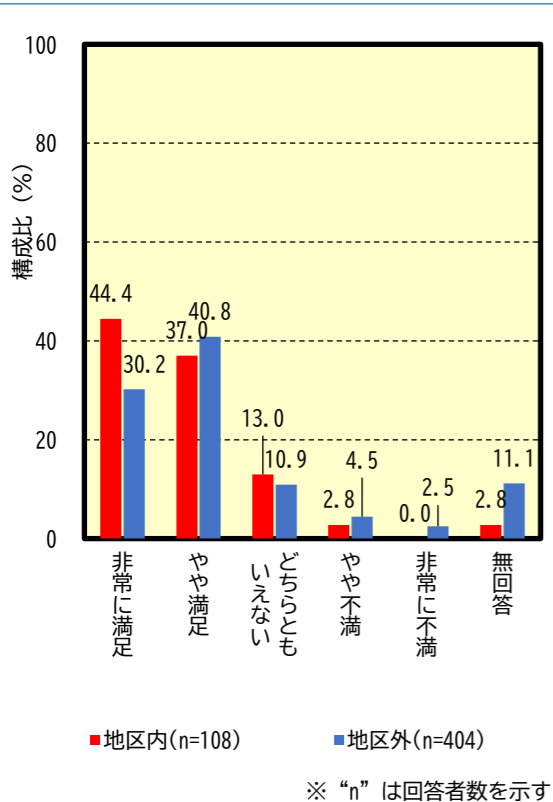
図表2.3-1 施設管理運営（ヒアリング調査）

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」と回答した方の中、地区内の5割、地区外の8割の方がその後も月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 ※港区人口推計結果より。

	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
赤坂区域	1,950	1,909	1,811	1,681	1,606
区全域	14,615	14,343	13,714	12,759	11,866

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、おおむね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>

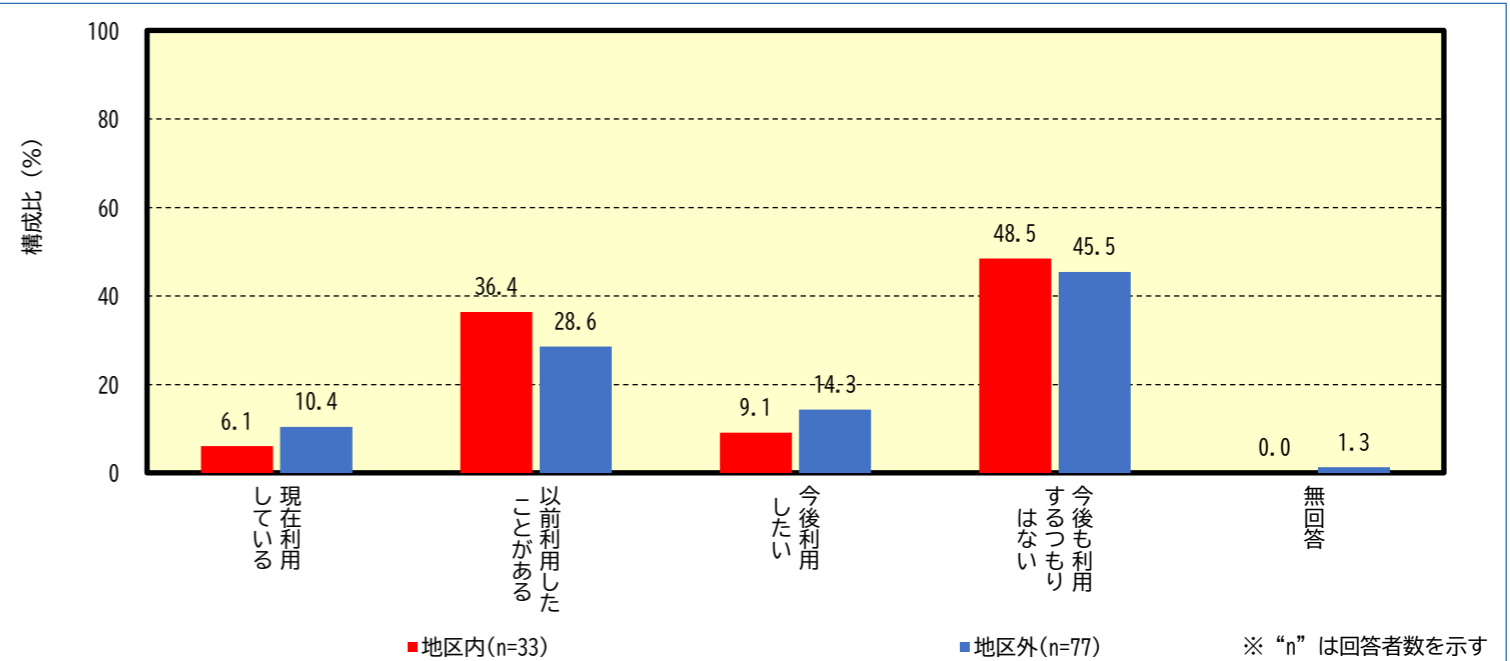
- ・ 子育て支援施設を作ってくれて嬉しい。利用したことはないが、赤坂を子供が過ごしやすい街にしたい。
- ・ 子育て支援施設は先月、4回利用し、非常に助かった。難しいと思うが、夜間も利用できるると非常に助かる。
- ・ 小学生も預けることができる施設を作るべきだと思う。
- ・ マンションに全て収めるのではなく、公共空地や児童遊園なども利用して、児童や高齢者を多く受け入れ可能な規模の方が良かったのではないかな。

#### <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。

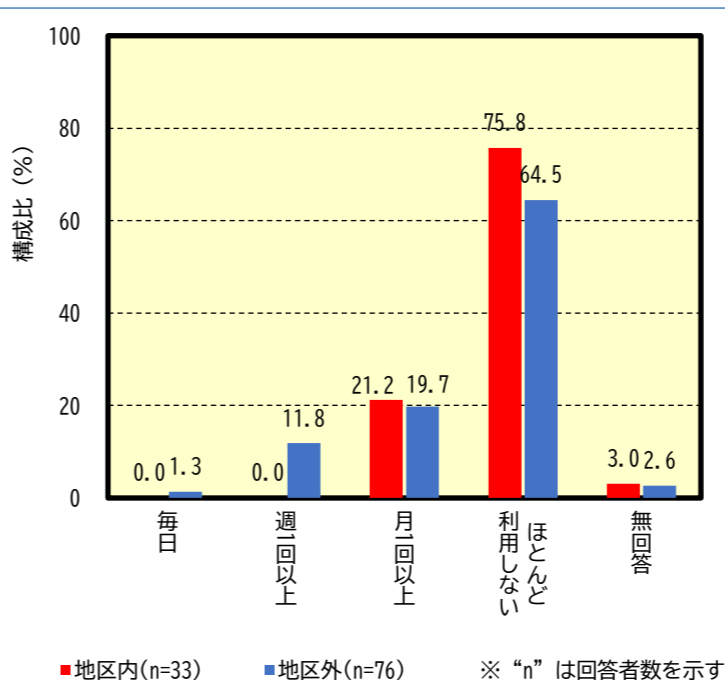
図表2.3-5 子育て支援施設の利用状況

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「✓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）



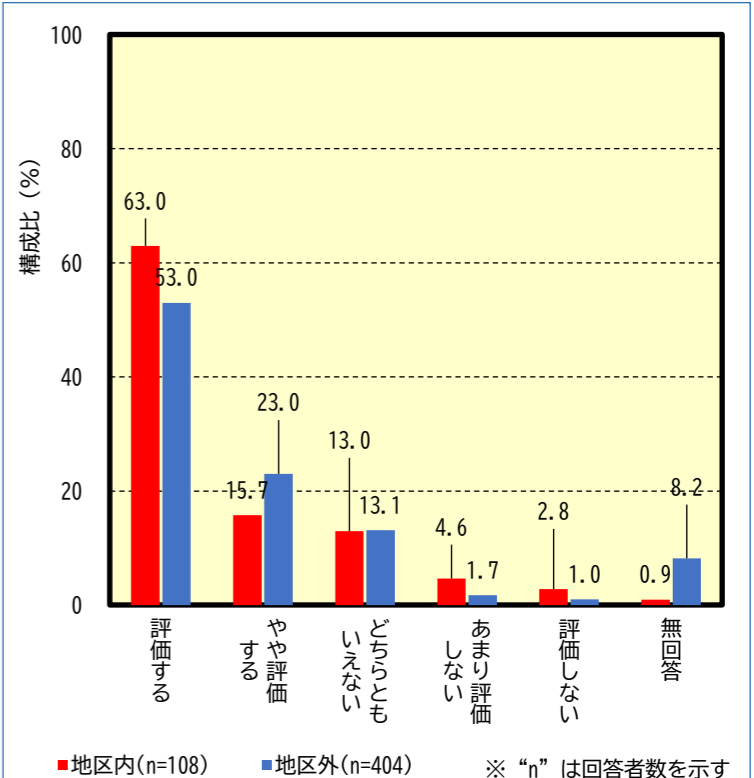
図表2.3-6 子育て支援施設の利用頻度

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

※港区人口推計結果より。

	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
高齢者人口	7,694	7,704	7,689	7,664	7,574
総人口	37,262	37,778	37,652	37,486	37,339
高齢化率	20.6%	20.4%	20.4%	20.4%	20.3%

図表2.3-8 高齢者福祉施設「優つくり小規模多機能介護乃木坂」



「優つ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>

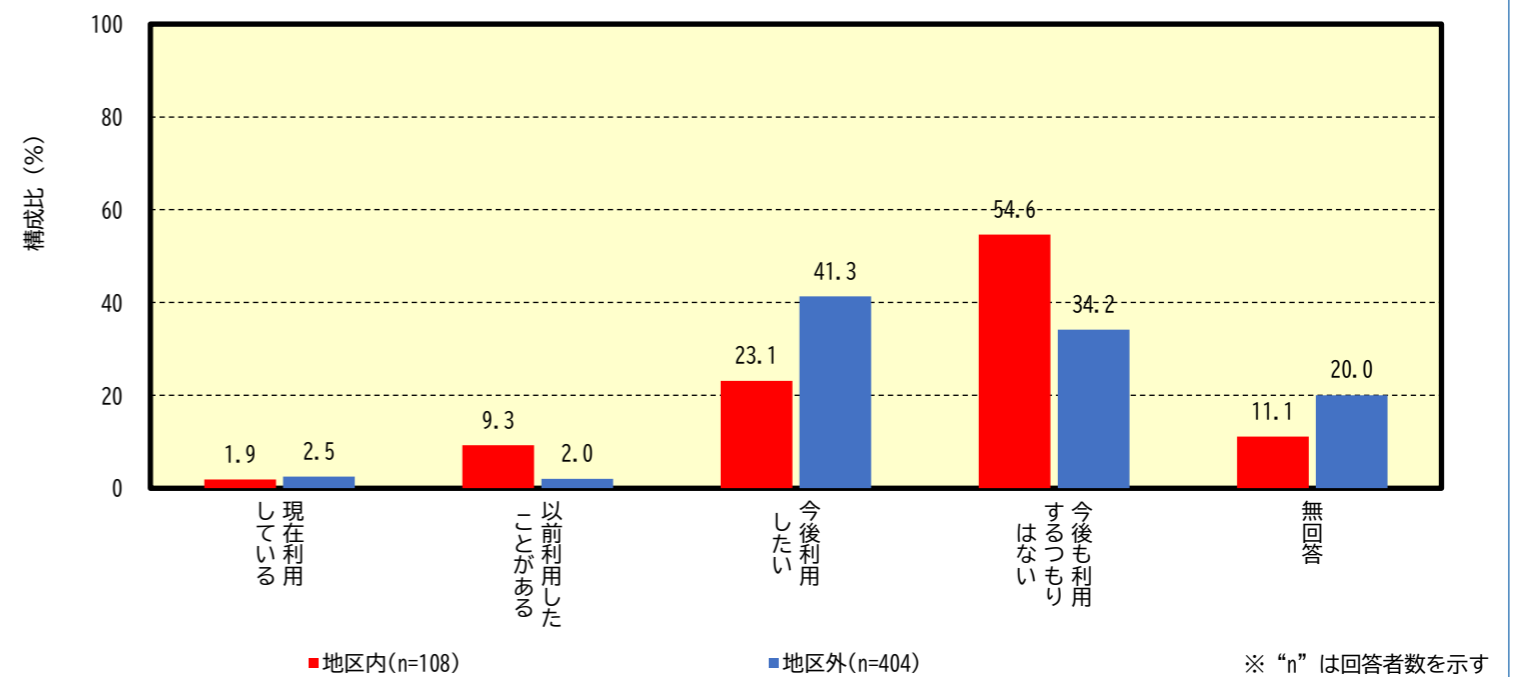
- ・ 同居していない高齢の父母を預かった時に、一時的に利用させてもらえたら良いと思う。
- ・ 入口が工夫されていて使いやすかった。
- ・ 何かあった時に困るだろうと思っていましたが、近所にこのような施設があることは心強い。
- ・ 同時に障害者施設はどうして組み込まれていないのか。

#### <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。

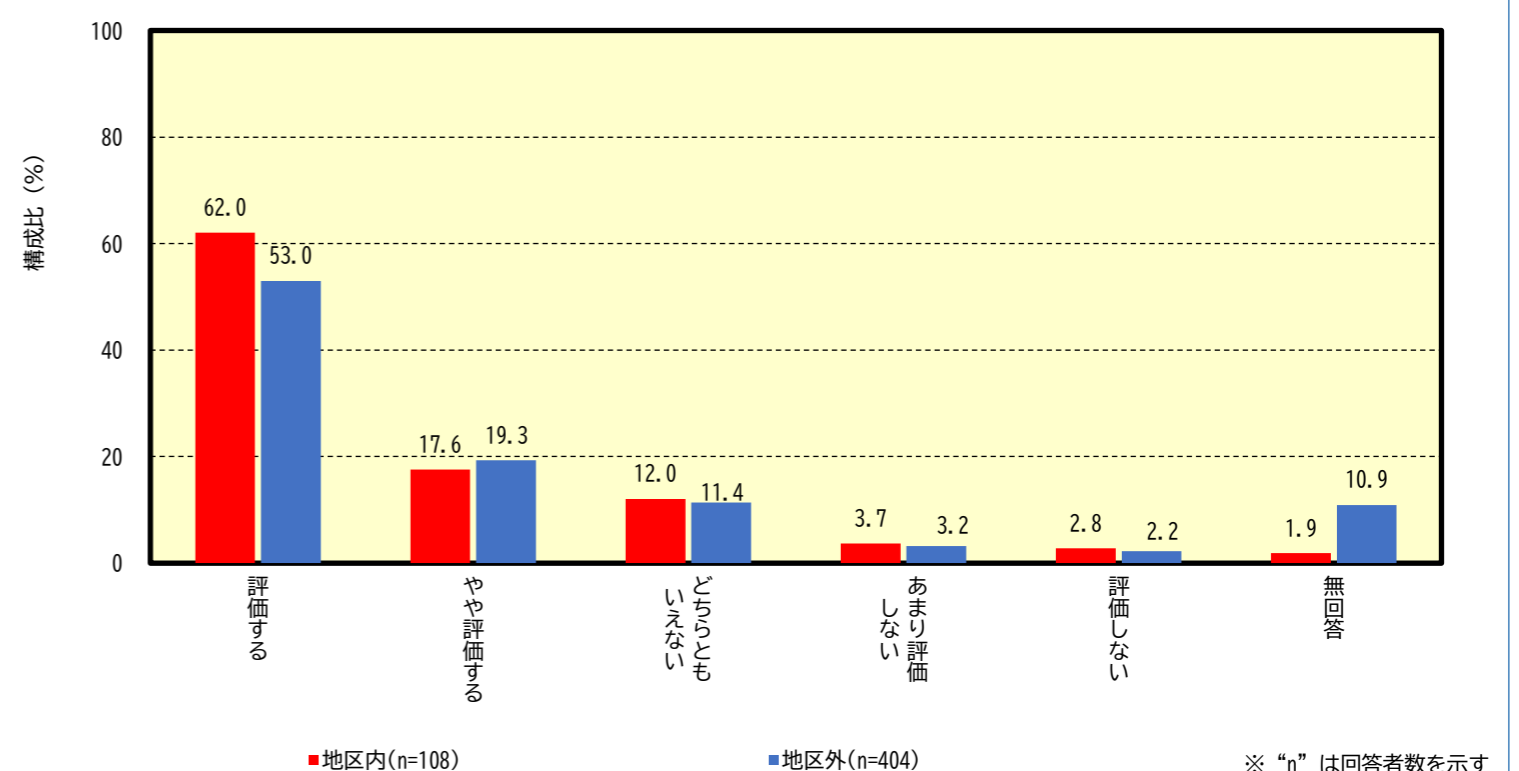
図表2.3-9 高齢者福祉施設の利用状況

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。

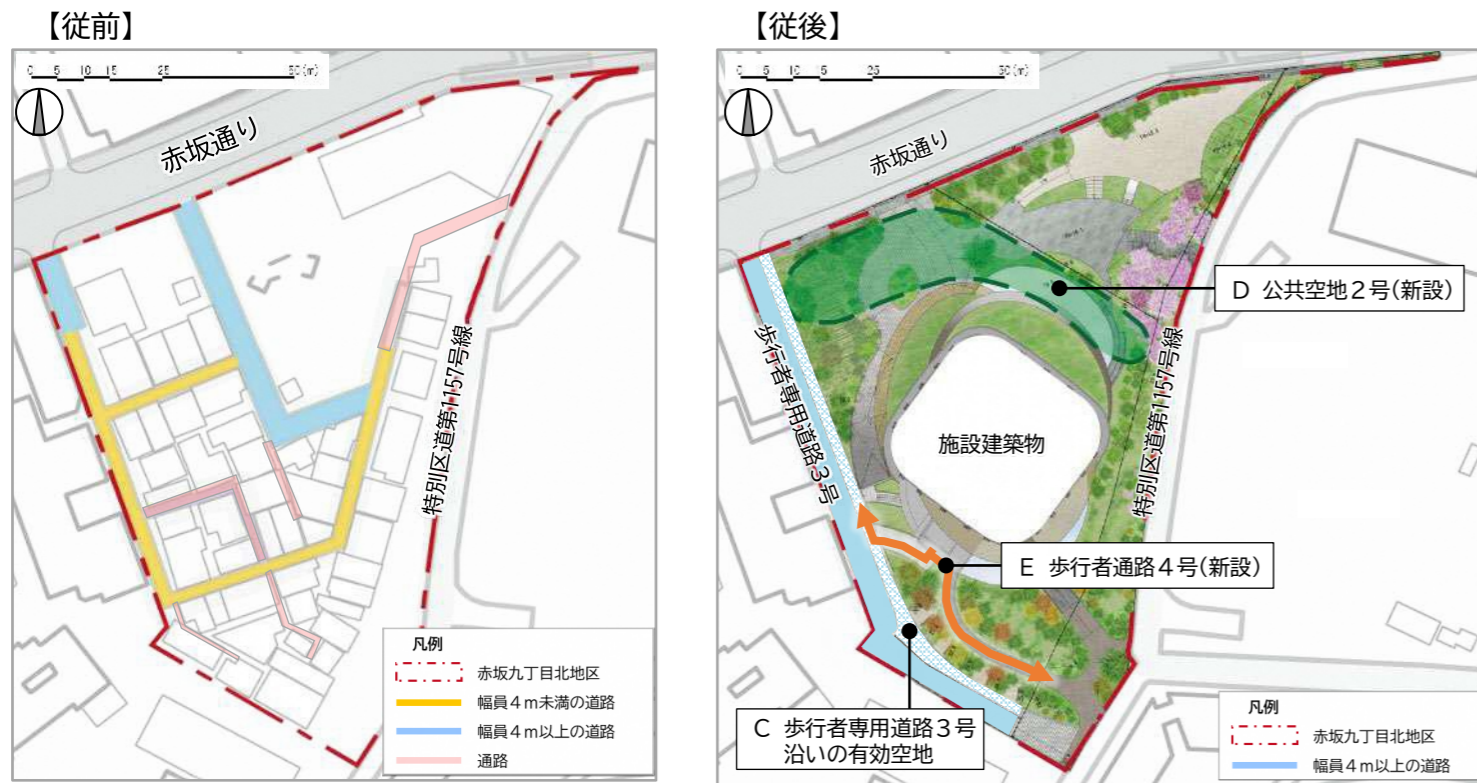


## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地※整備）

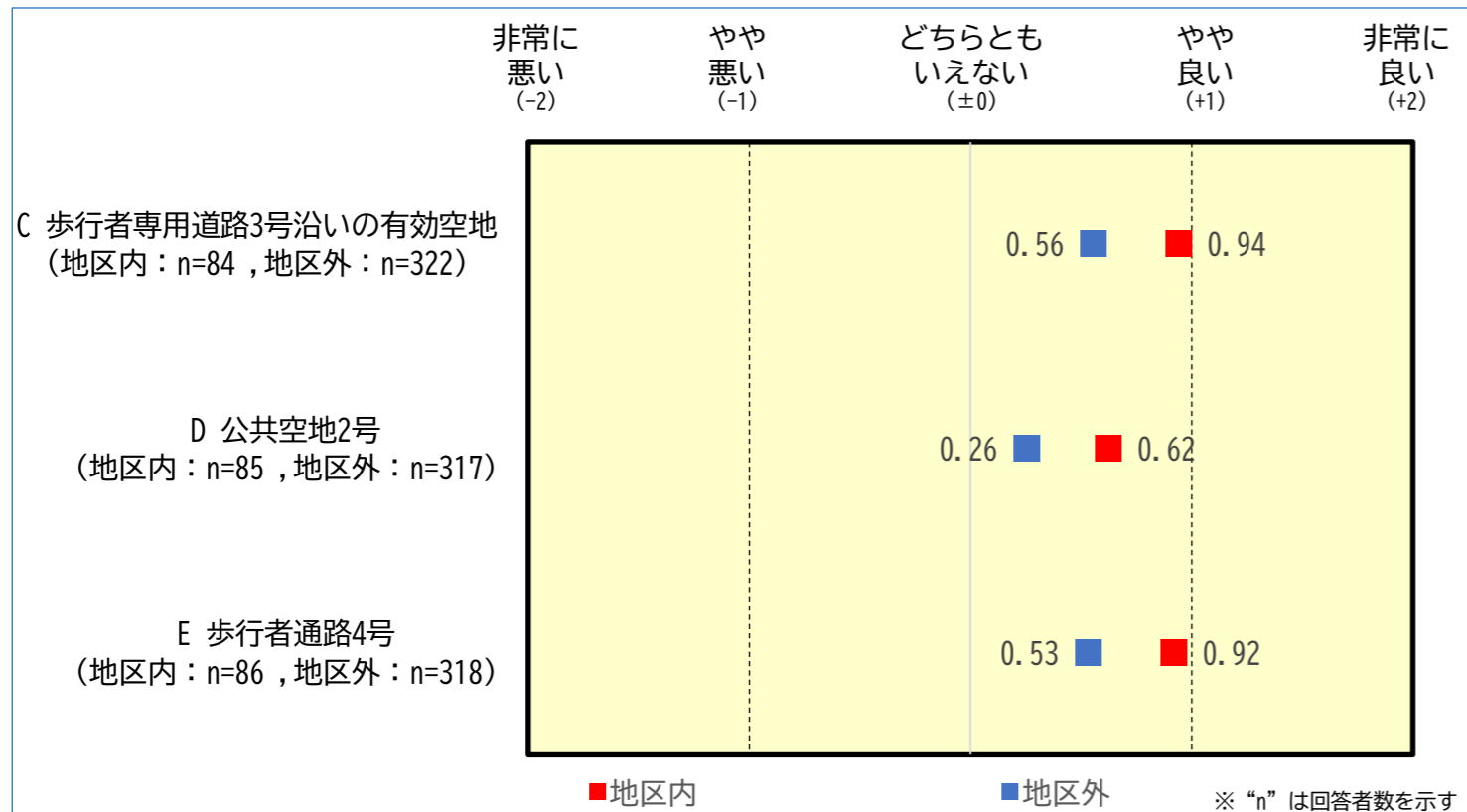
※公開空地：敷地内に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できるもの

- 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



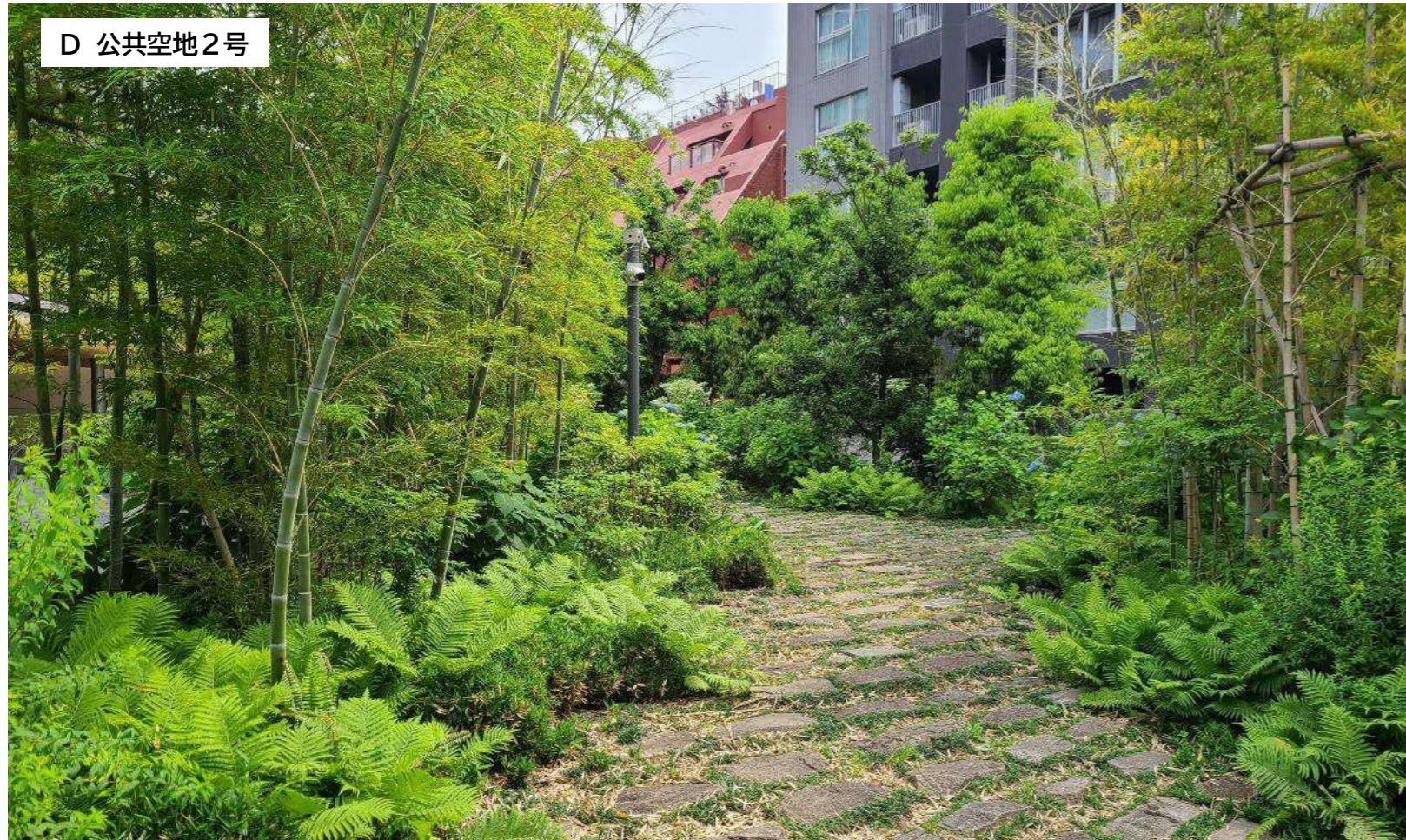
図表2.3-12 公開空地の整備満足度



※「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。

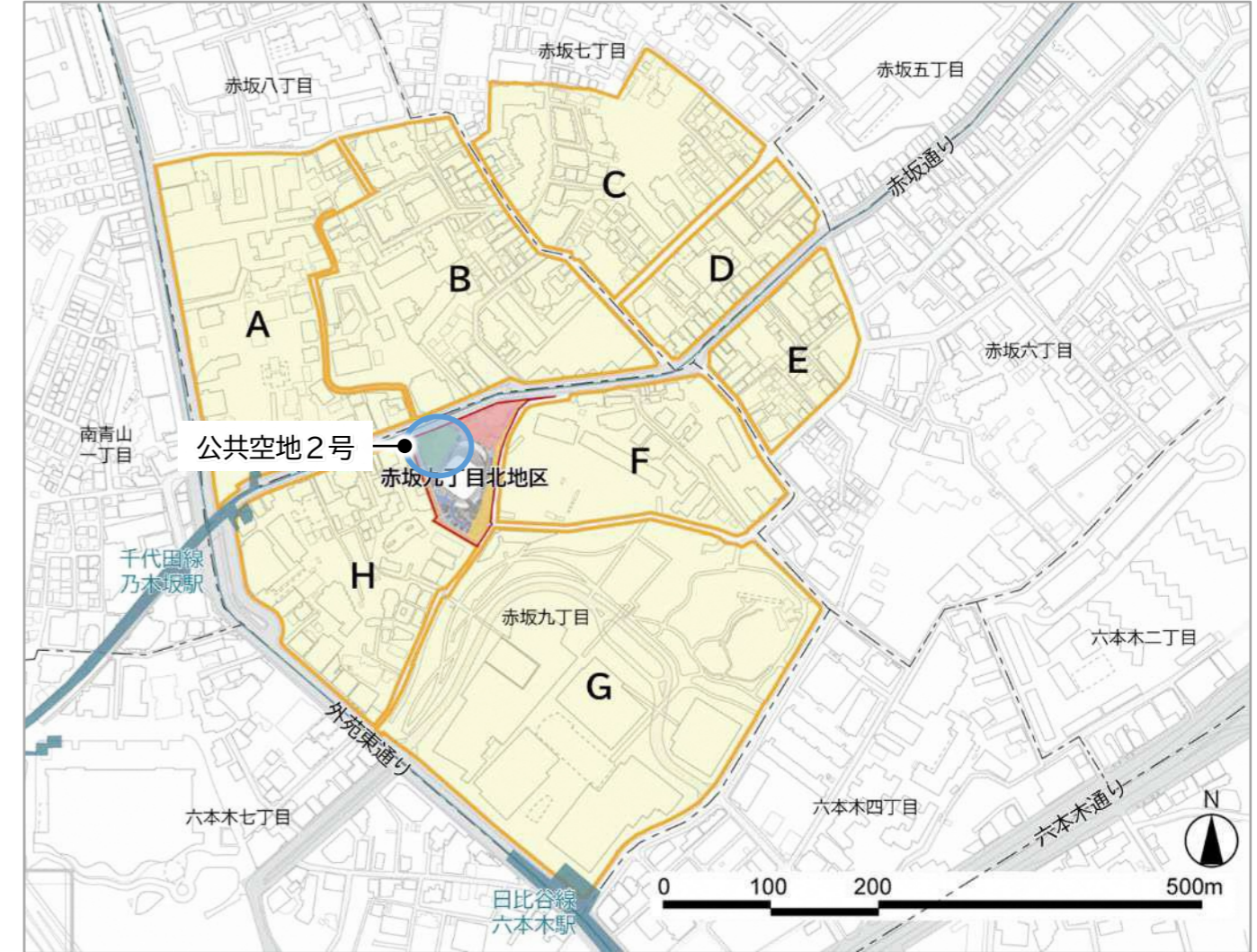
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-13 公共空地2号の利用頻度と整備満足度



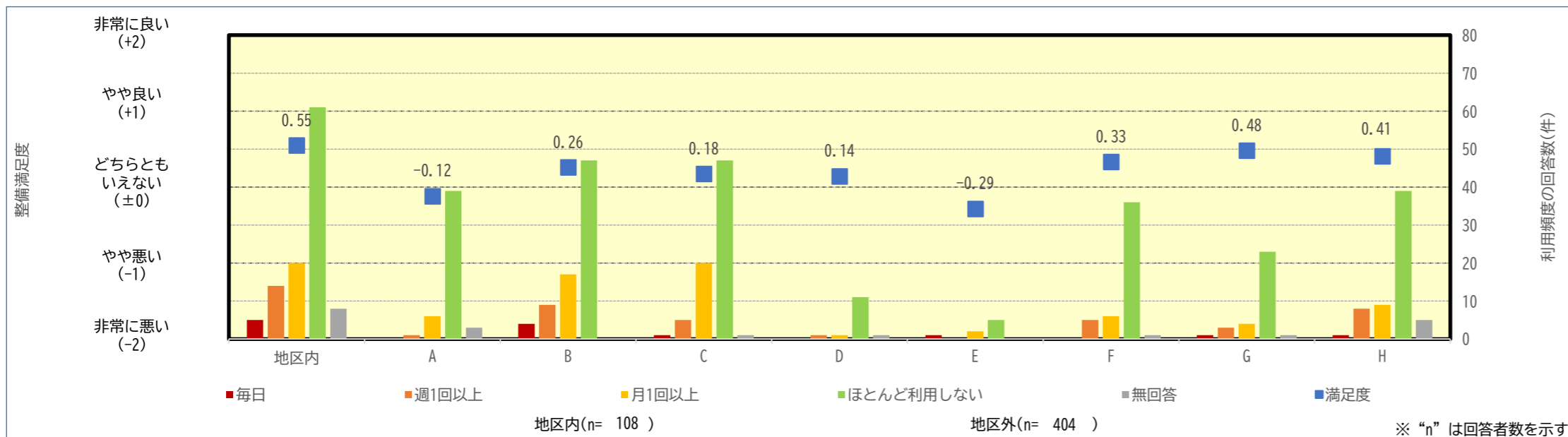
D 公共空地2号

・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



<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。

<区外>

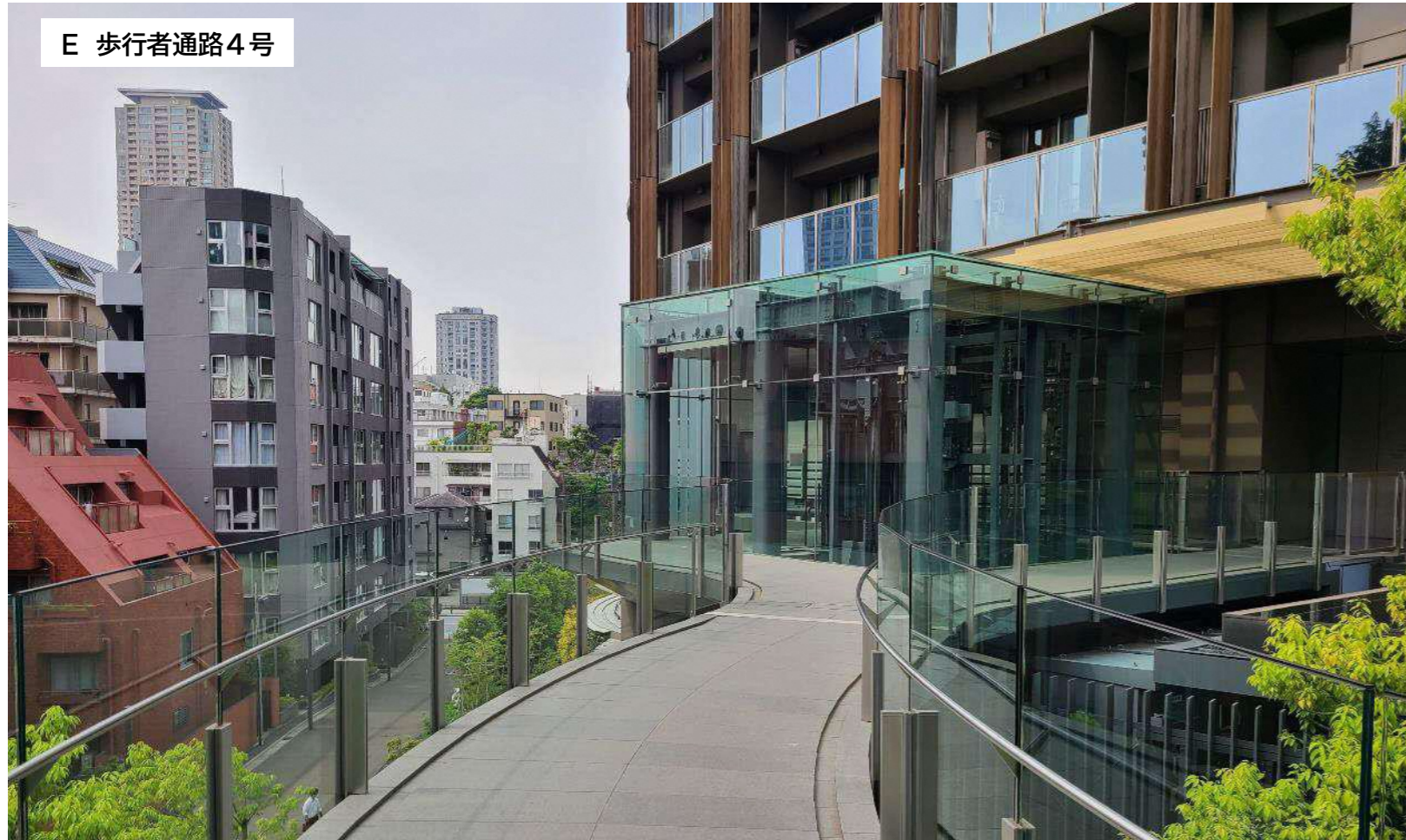
- アジサイが毎年楽しみ。きれいで和む。
- 大変きれいで緑の感じも落ちついていて良い。
- 緑が多すぎると死角ができて危ない。
- 私有地の印象が強い。
- 閉鎖的でマンションの敷地の様に見える。
- 車椅子では通れない。

・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。

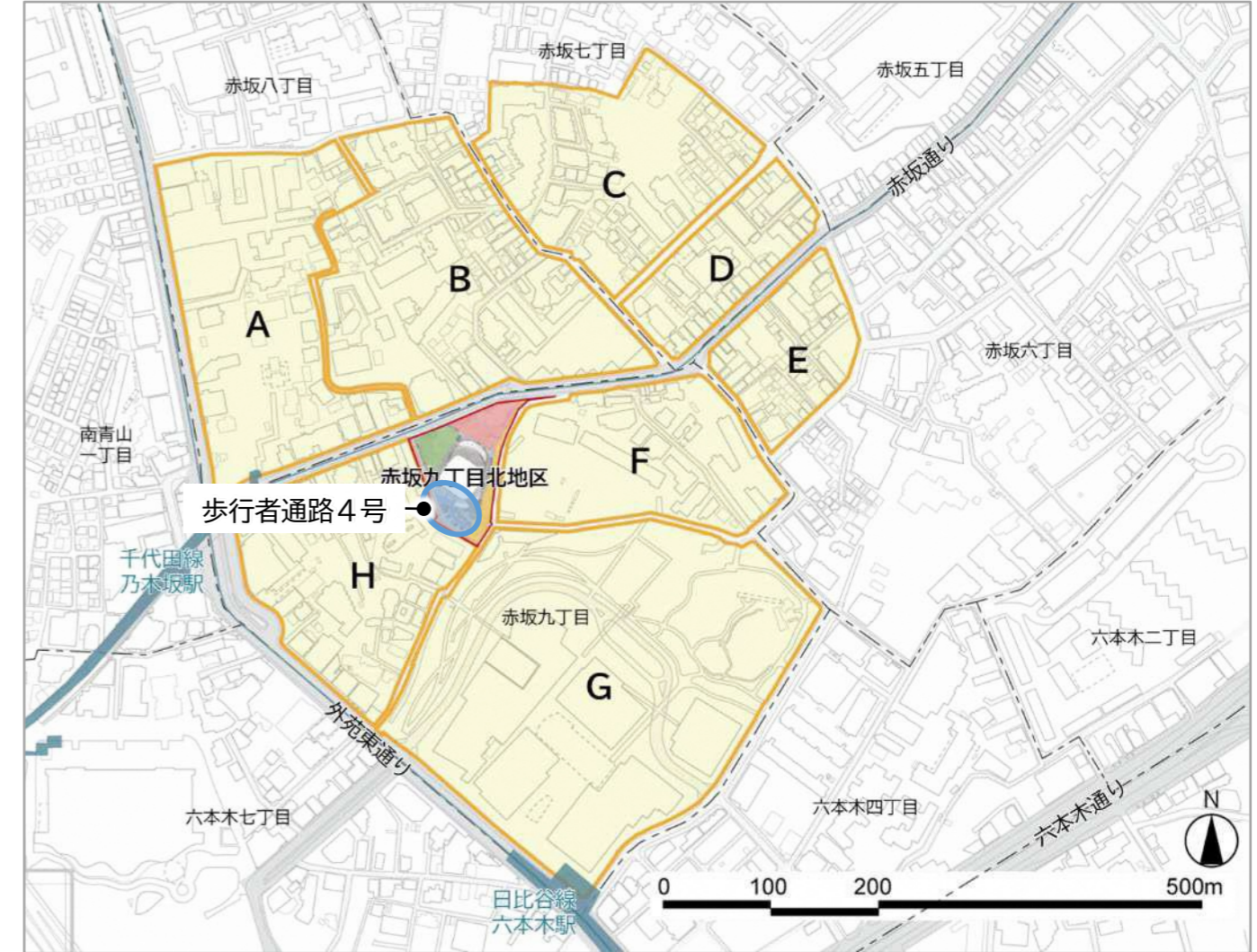
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-14 歩行者通路4号の利用頻度と整備満足度



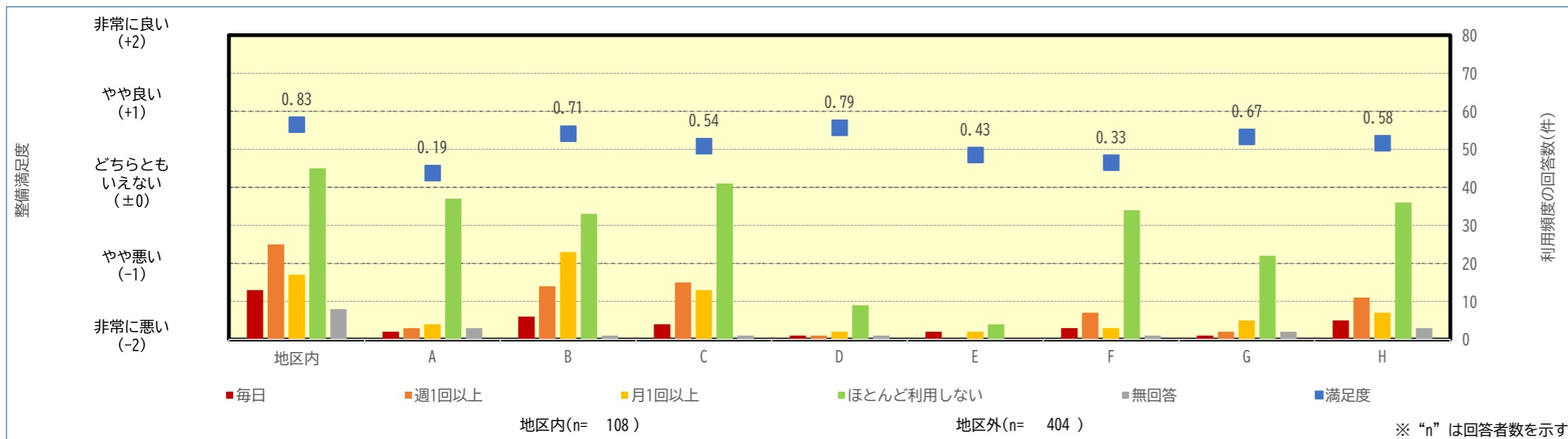
E 歩行者通路4号

- 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



- <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。

- 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。

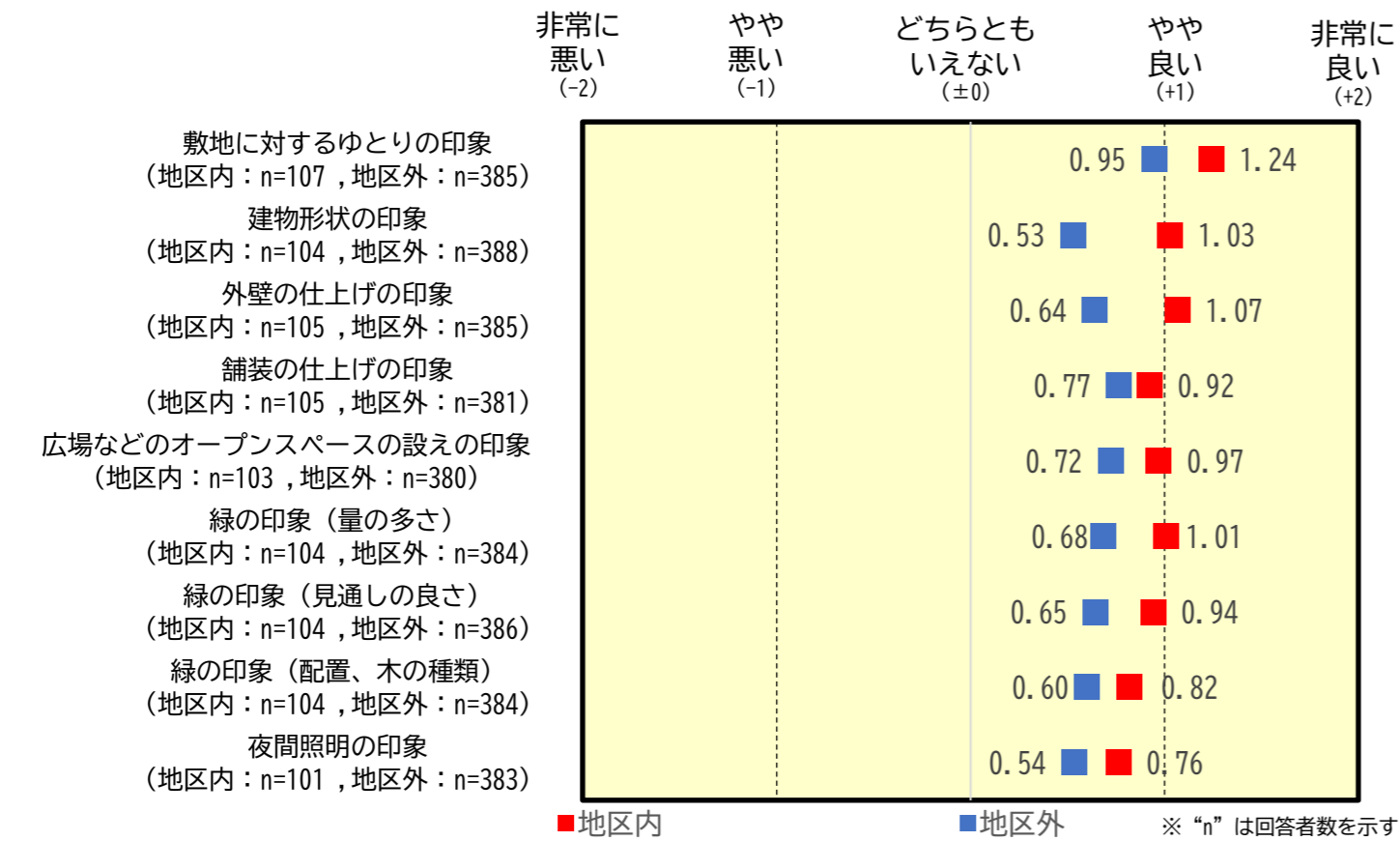
## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（近景）との調和））

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

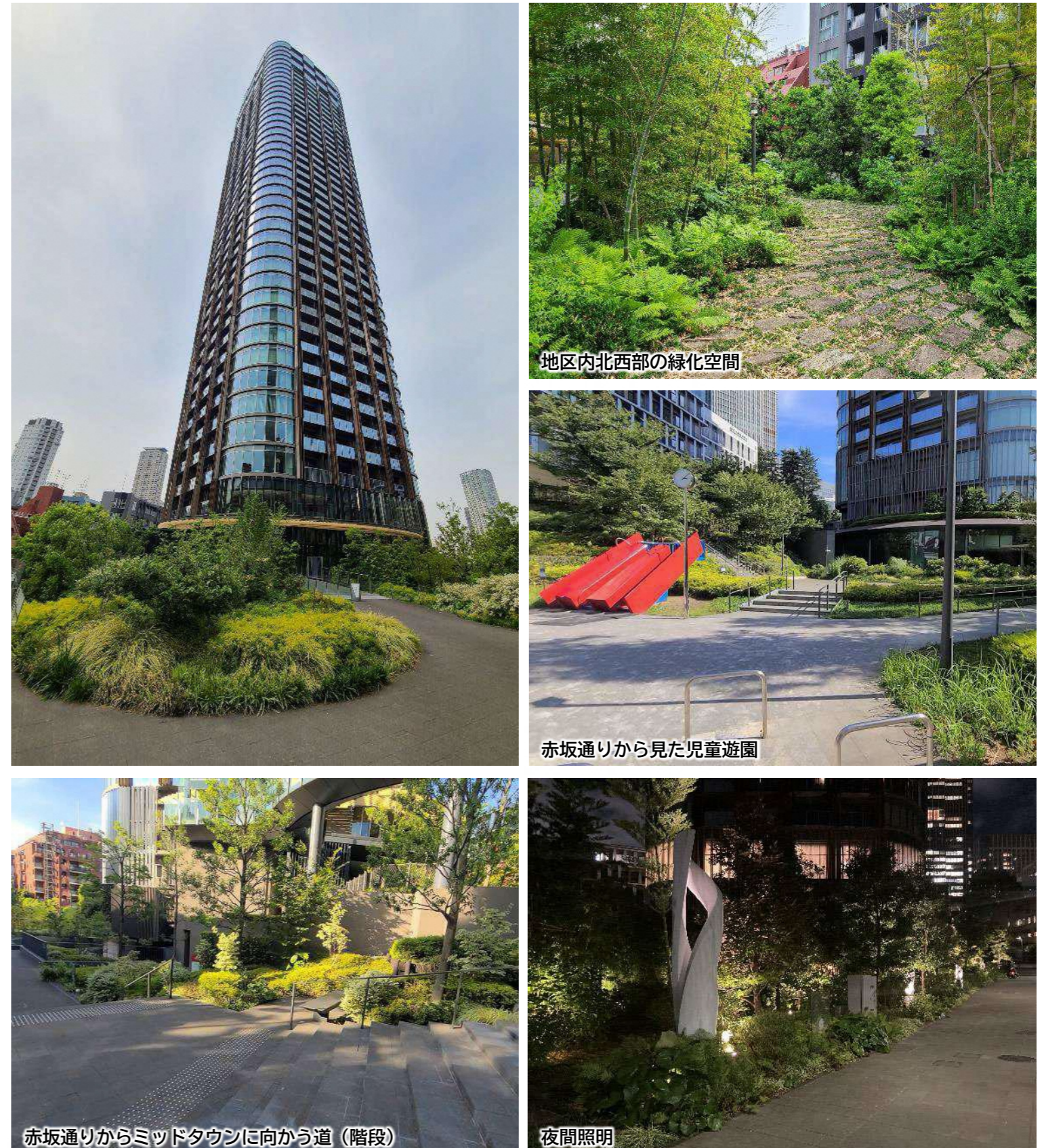
「敷地に対するゆとり」については、地区内・地区外ともにおおむね好評であるのに対し、「建物形状の印象」「外壁の仕上げの印象」は地区内に比べ、地区外の評価が低くなっています。また、緑化空間の手入れや夜間照明の明るさに対する意見もあり、「緑の印象（配置・木の種類）」や「夜間照明の印象」については地区内・地区外ともに評価が低くなっています。

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）



地区内北西部の緑化空間

赤坂通りから見た児童遊園

赤坂通りからミッドタウンに向かう道（階段）

夜間照明

### 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。
- 緑地が多いのは良いし、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。
- 緑化空間の手入れがあまりない印象。
- 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。

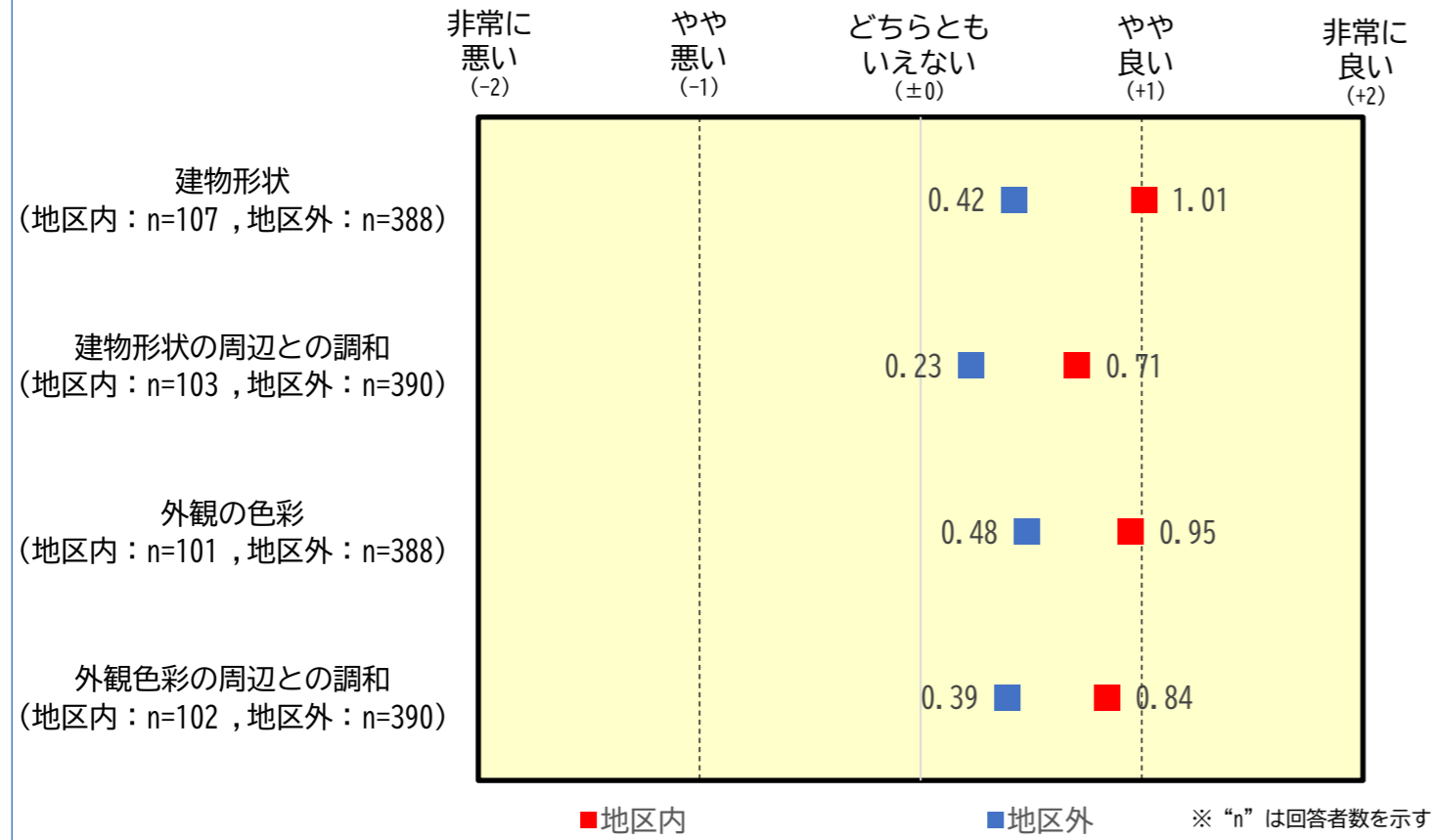
## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（遠景・中景）との調和・地域のシンボル性））

○ 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否定的な意見もある等、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いたしました。

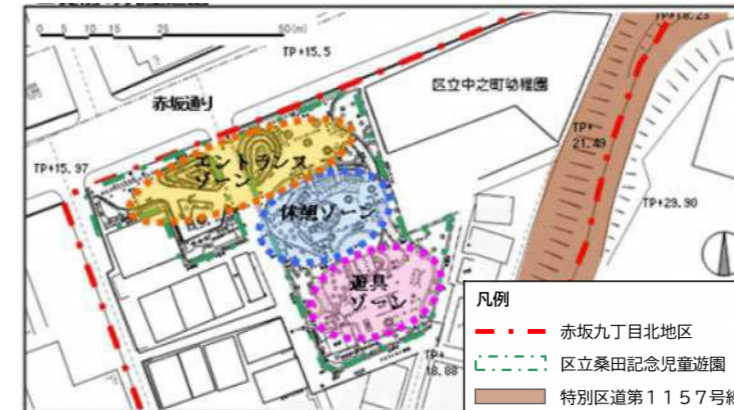


□桑田記念館について

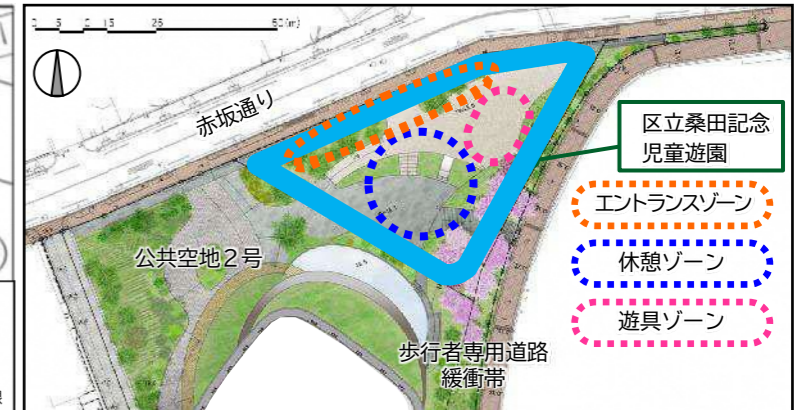
区史より（要約）  
本館は多年本区に在住した桑田家の寄付に依ったものである。邸宅は桑田記念館と命名し、一般の便益に供していた。また勝子夫人の寄付された趣旨に基づいて、洋室の一つを本館附属児童図書館の閲覧室に充て、本館と同時に開館した。

図表2.4-7 従前の地盤の高さやゾーニングの継承

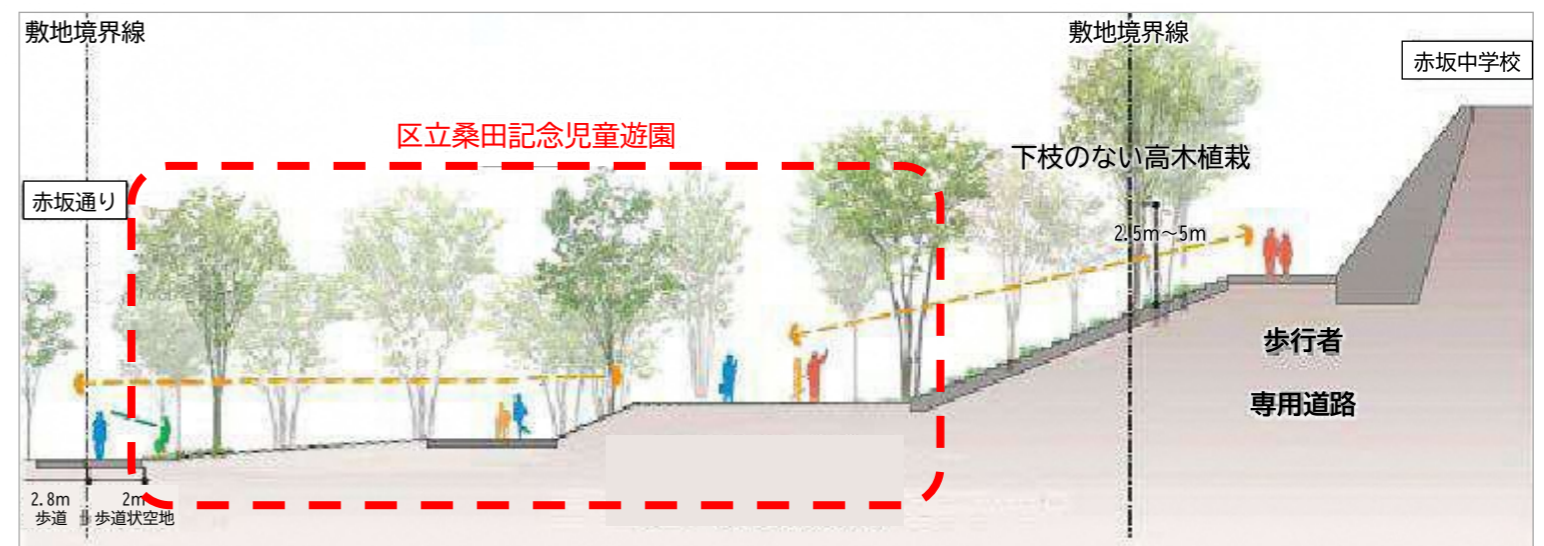
□従前の区立桑田記念児童遊園



□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、特別区道第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地崩壊危険箇所の位置づけ

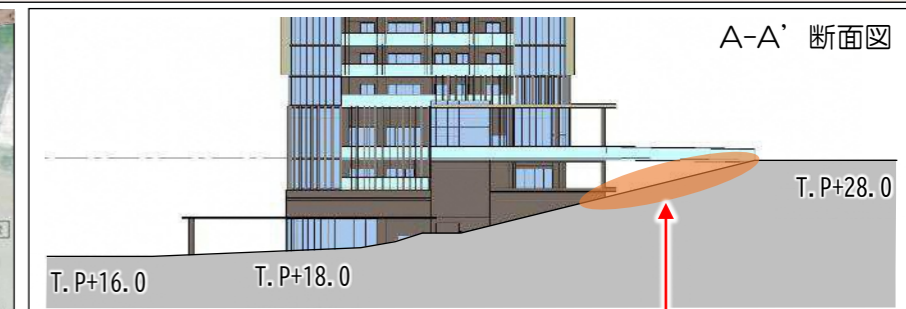
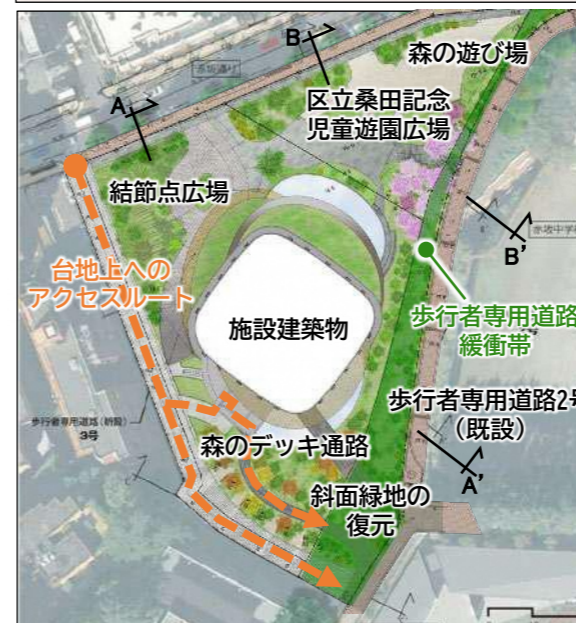
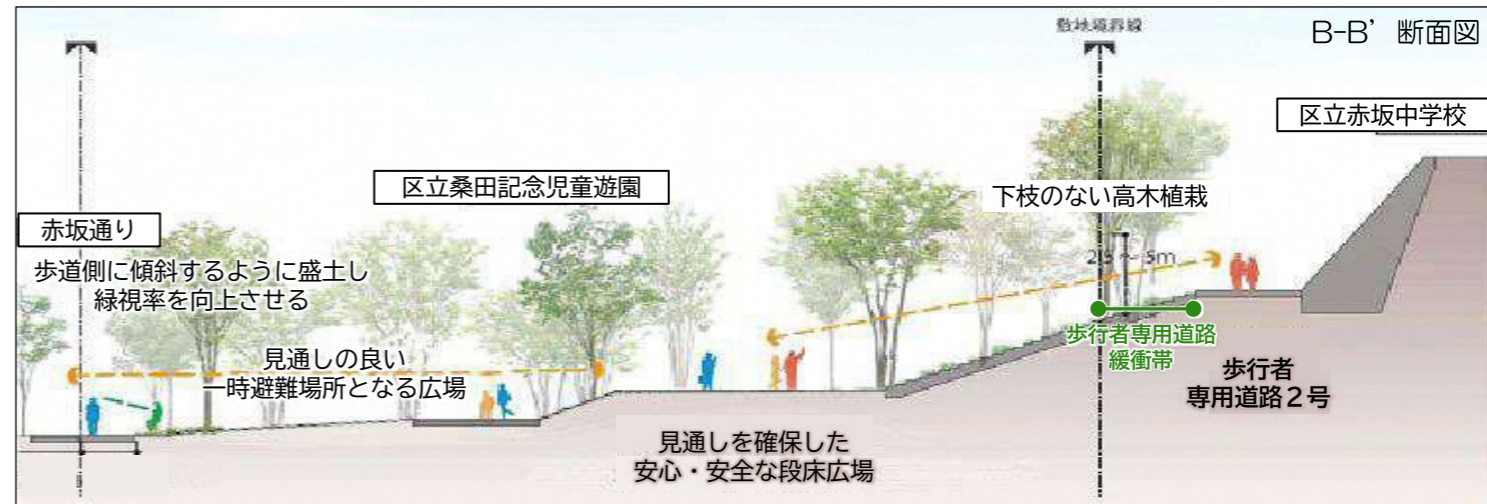


災害時における緊急車両の進入が困難な狭隘道路の状況



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

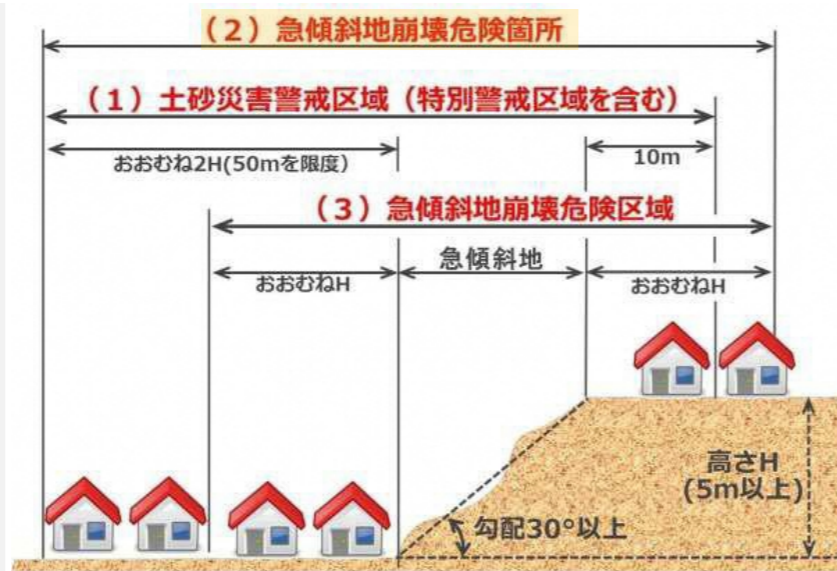


#### 参考 「急傾斜地崩壊危険箇所」とは

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。

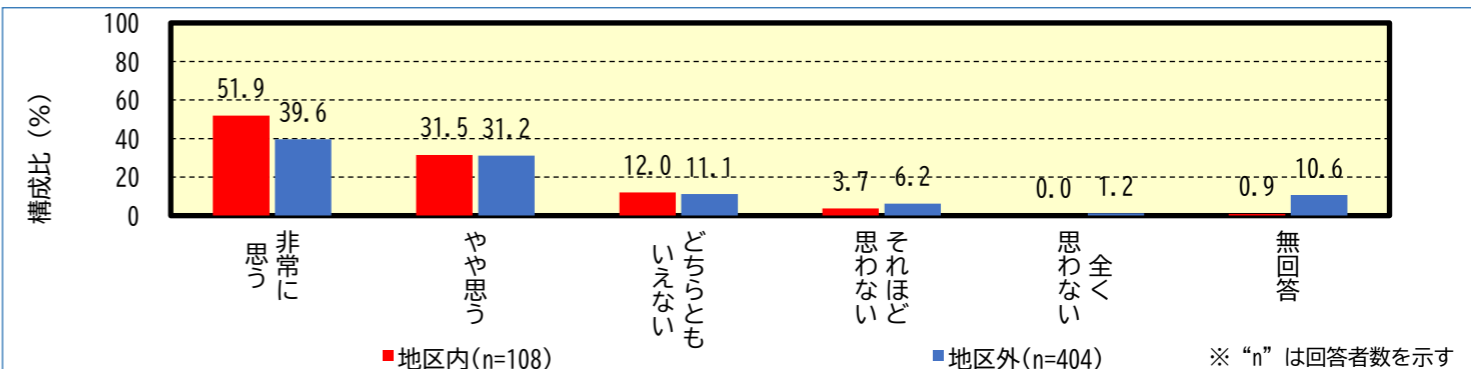
当地区の斜面地の一部は、東京都により平成15年以前に急傾斜地崩壊危険箇所として指定され、その後の調査によって令和元年に土砂災害警戒区域にも指定されていますが、当事業により、斜面地の傾斜度及び高さが両区域の基準に該当しないよう計画されています。



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

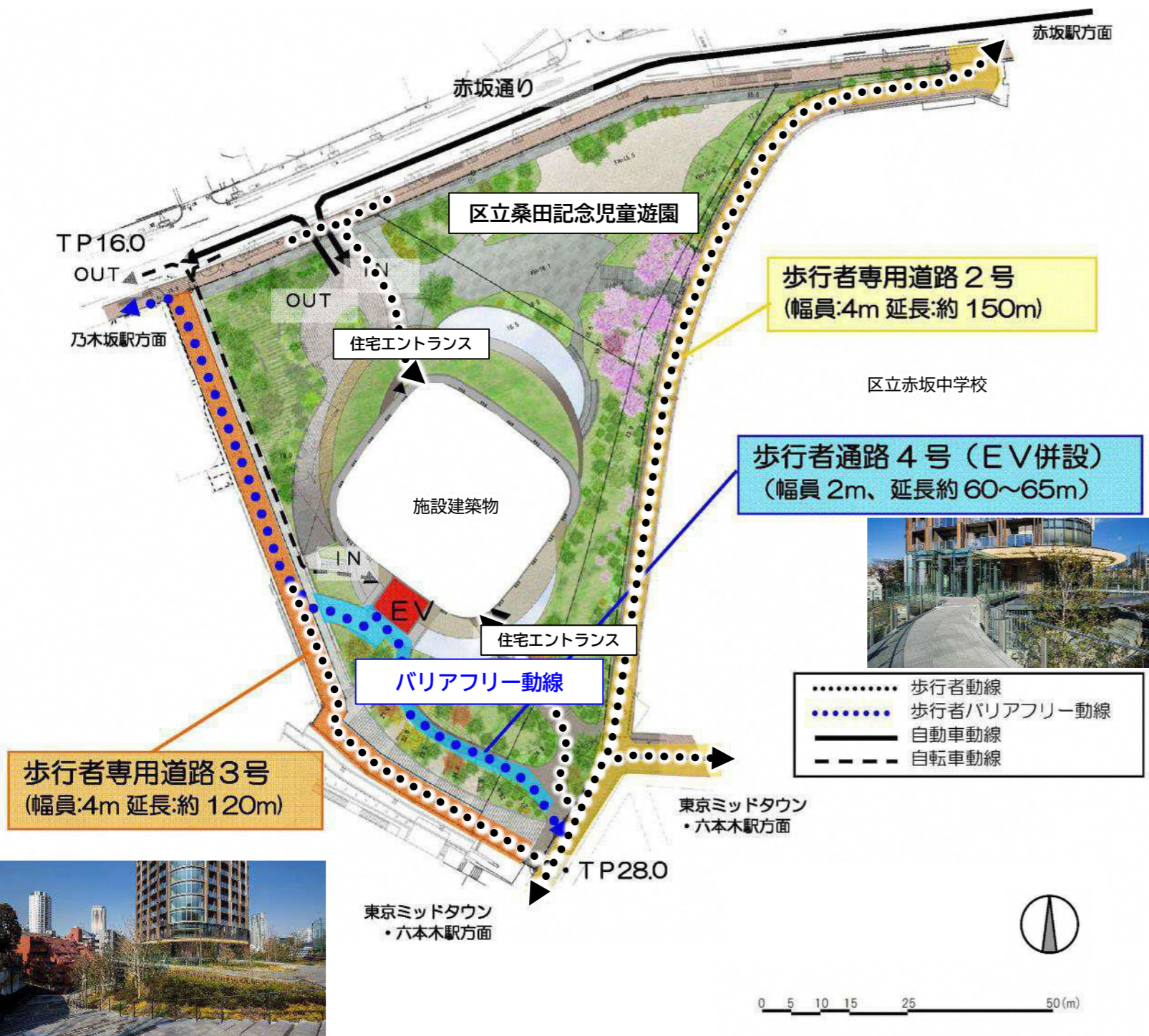
#### 【従前の課題】

- 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。

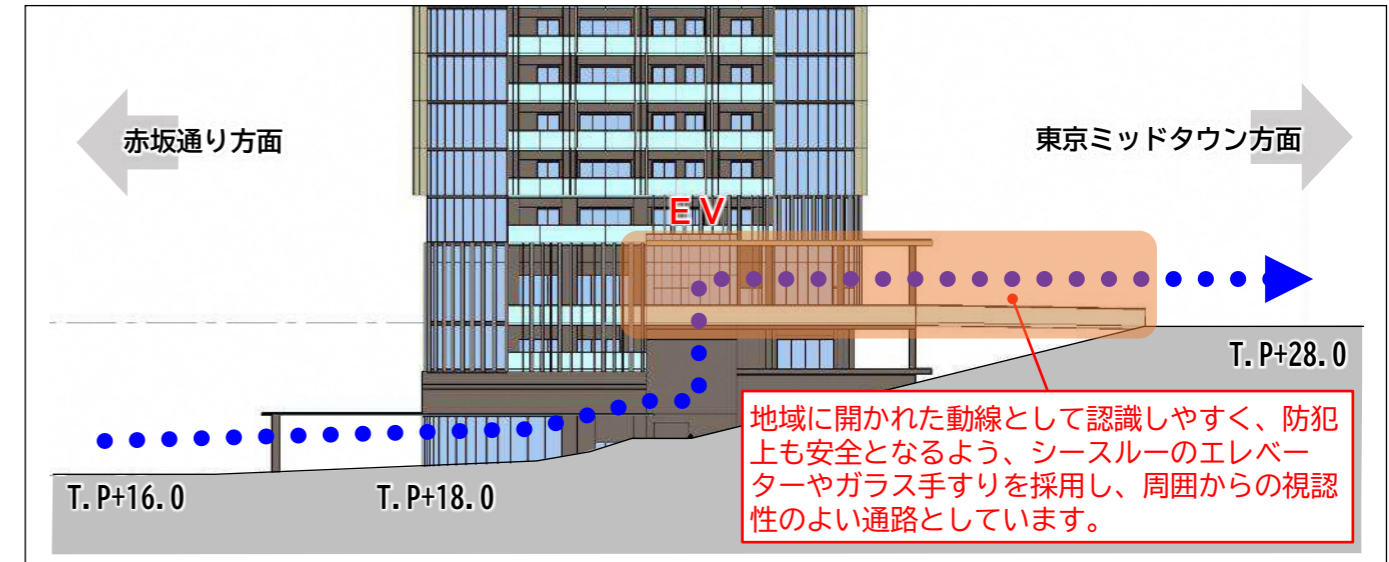
#### 【取組内容】

- 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

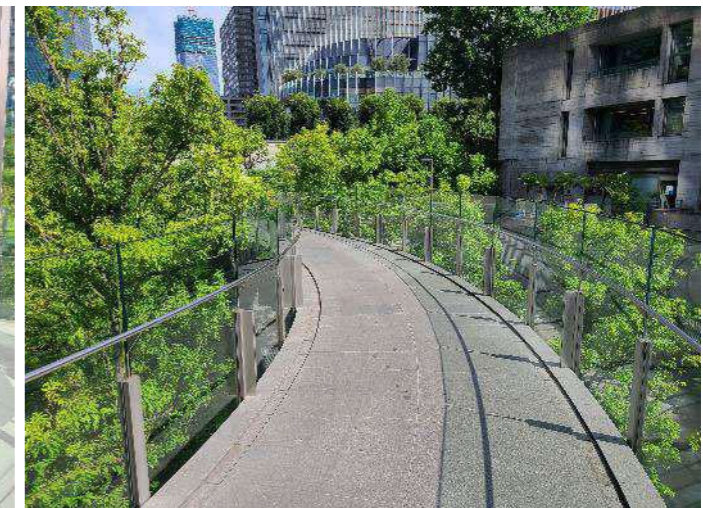


図：バリアフリー動線のイメージ



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)

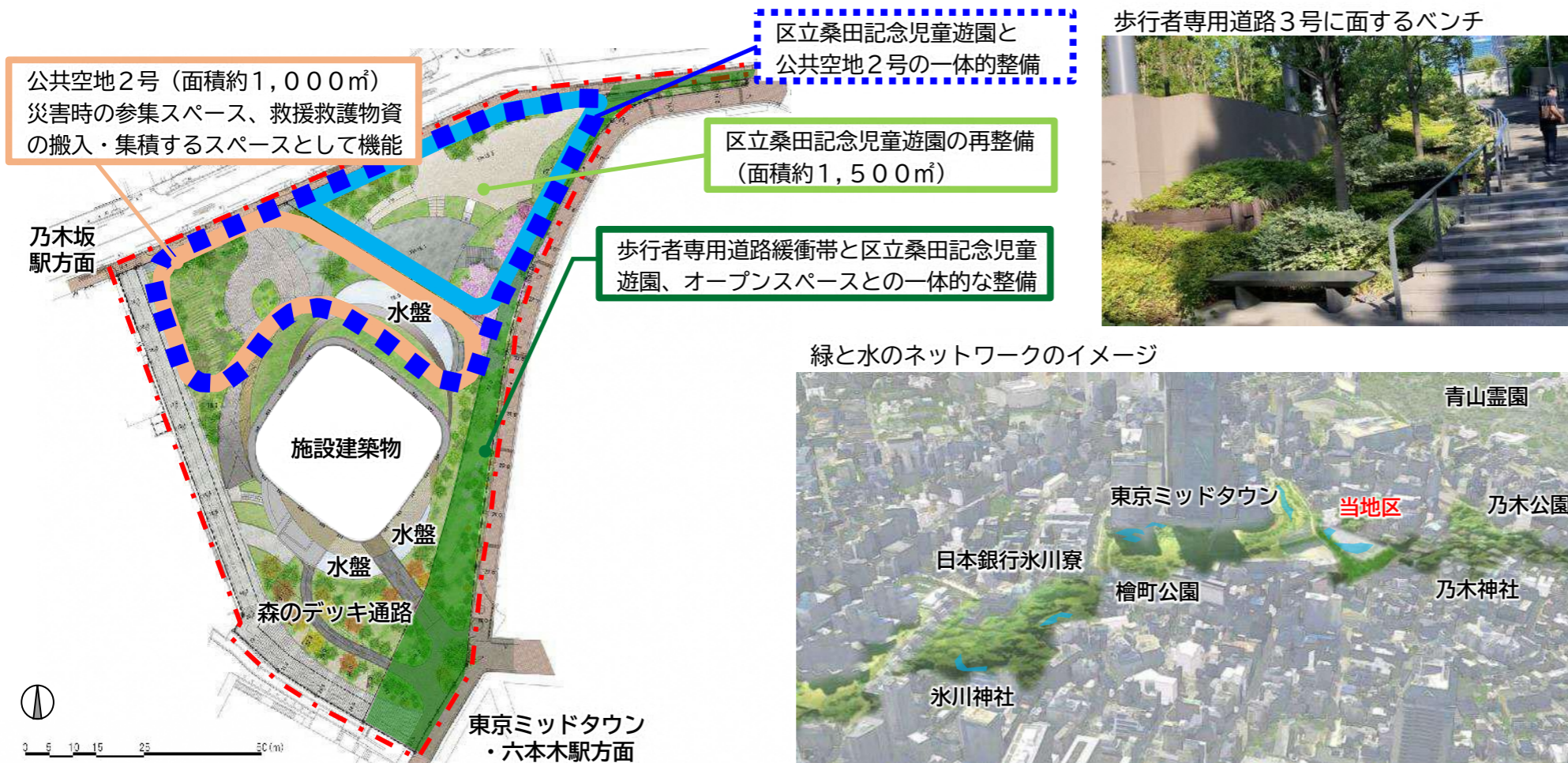
- 高齢者や車椅子・ベビーカーの利用者の利用に配慮し、車椅子がすれ違うことのできる幅員2mのデッキとして整備
- 歩行者専用道路3号に寄り添う線形とし、緑の中を散策する気持ちのよい歩行者空間として整備

## 2. 5) 創意工夫・独創性

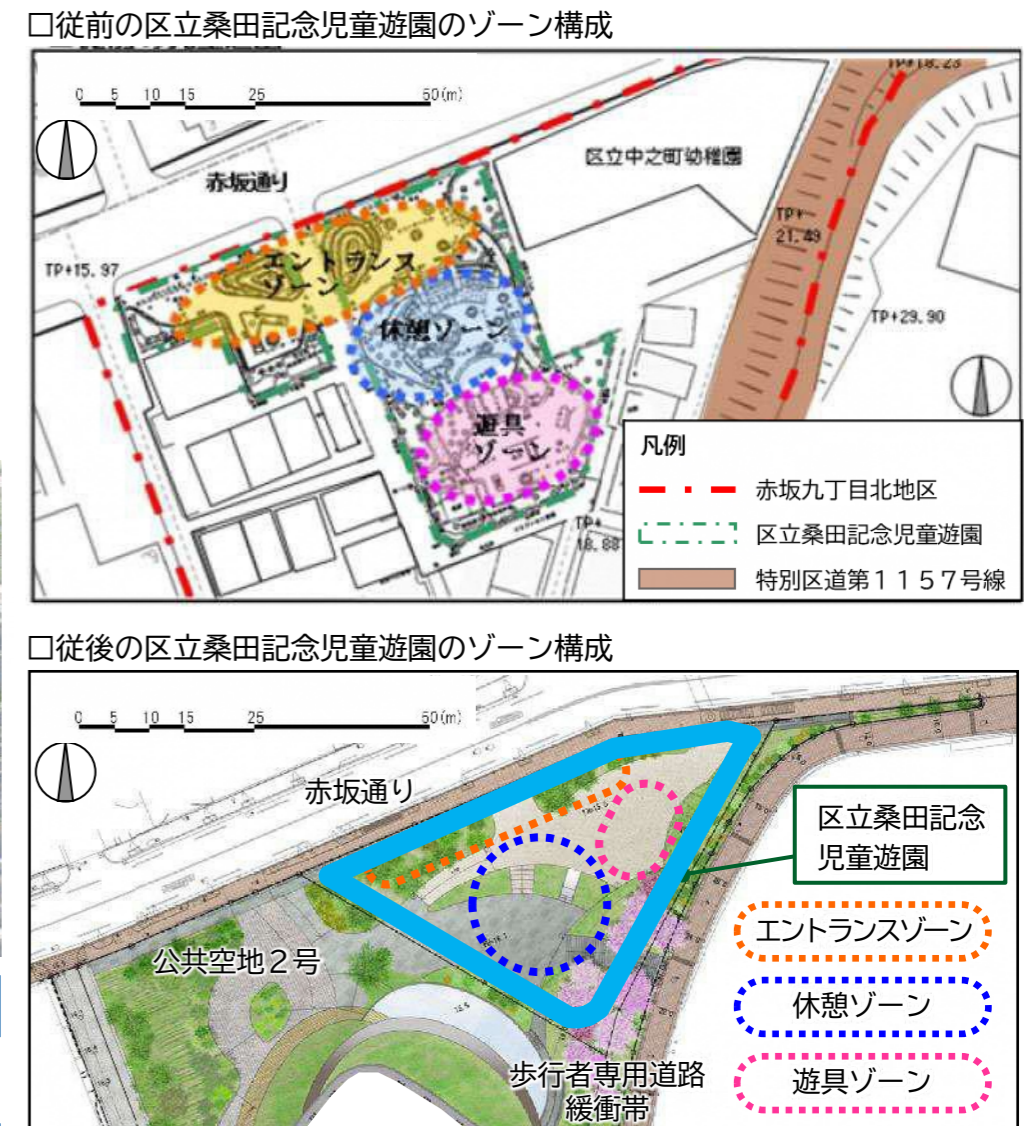
### 提案③ 緑化空間の整備

- 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の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3号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

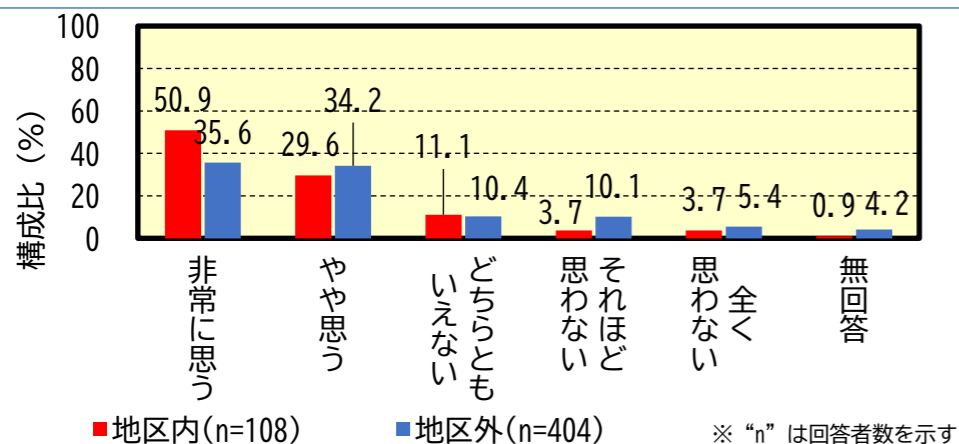


図表2.5-7 区立桑田記念児童遊園の土地の記憶を活かした再整備

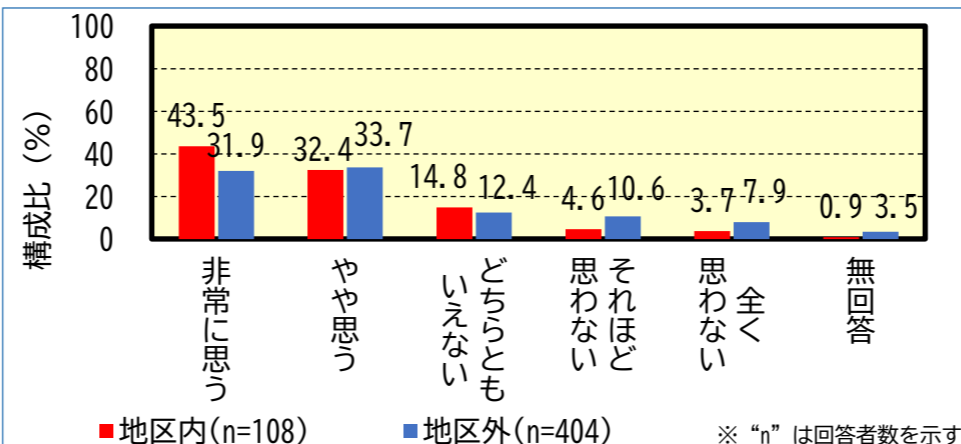


図表2.5-8 緑化空間の整備に関するアンケート結果

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。

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3-3 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

#### 【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。

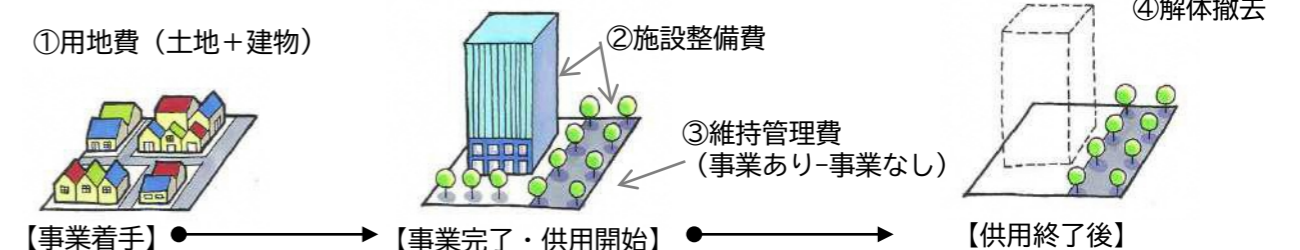
図表3-2 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化（施設整備費）

(単位：百万円)

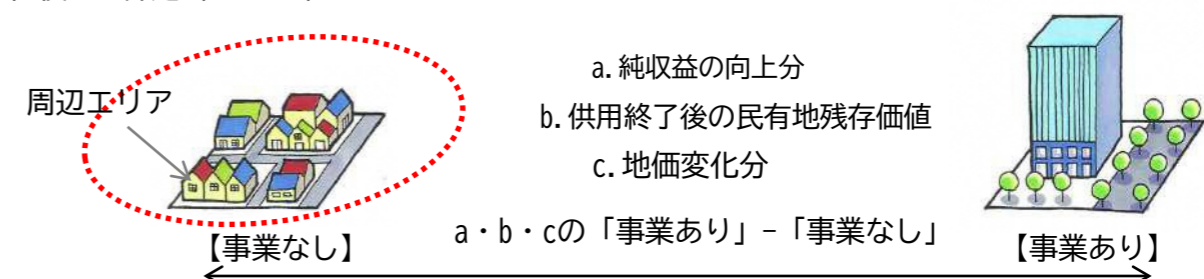
項目	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)	変化とその要因
調査設計計画費	1,060	950	-
土地整備費	350	197	-
補償費	850	937	工事期間が延びたため、仮移転補償費が増加
工事費	13,000	22,911	工事費の高騰に加え、工事入札の不調により協議による契約を締結
事務費	1,747	1,244	-
合計	17,007	26,239	-

#### 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			
	4) 調和性・活力	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			
5) 創意工夫・独創性	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	★★☆	
			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、隣接する東京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開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東京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（区立赤坂中学校）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、東京ミッドタウン側と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><b>【斜面地の安全化】</b> 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、特別区道第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済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><b>【安全で快適な歩行者ネットワークの形成】</b> 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><b>【緑化空間の整備】</b> 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>			