

六本木一丁目南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）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
2	評価項目の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 2
2-1	各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）	
2-2	創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（案）	
2-3	港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と六本木一丁目南地区第一種市街地 再開発事業における事後評価項目一覧	
3	アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 8
3-1	アンケート調査の目的	
3-2	アンケート調査の実施	

### 付属資料

資料2	：創意工夫・独創性など施行者が提案する評価項目・評価指標（案）
資料3	：アンケート調査票（事業地区内用）（案）
資料4	：アンケート調査票（事業地区外用）（案）

## 1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）

六本木一丁目南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、六本木一丁目南地区の現地確認を実施しています。

第2回事後評価委員会では、港区市街地再開発事業事後評価制度にもとづき、「各事業の目的に応じて設定する評価指標」及び「創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標」について、事後評価委員会の「意見・助言」を頂き、内容を決定していきます。

また、評価項目によっては住民満足度等を調査する必要があるため、「アンケート調査票（案）」を作成しています。

「アンケート調査票（案）」は、評価につながる重要な調査のため、調査方法について、事後評価委員会の「意見・助言」を頂き、内容を決定していきます。

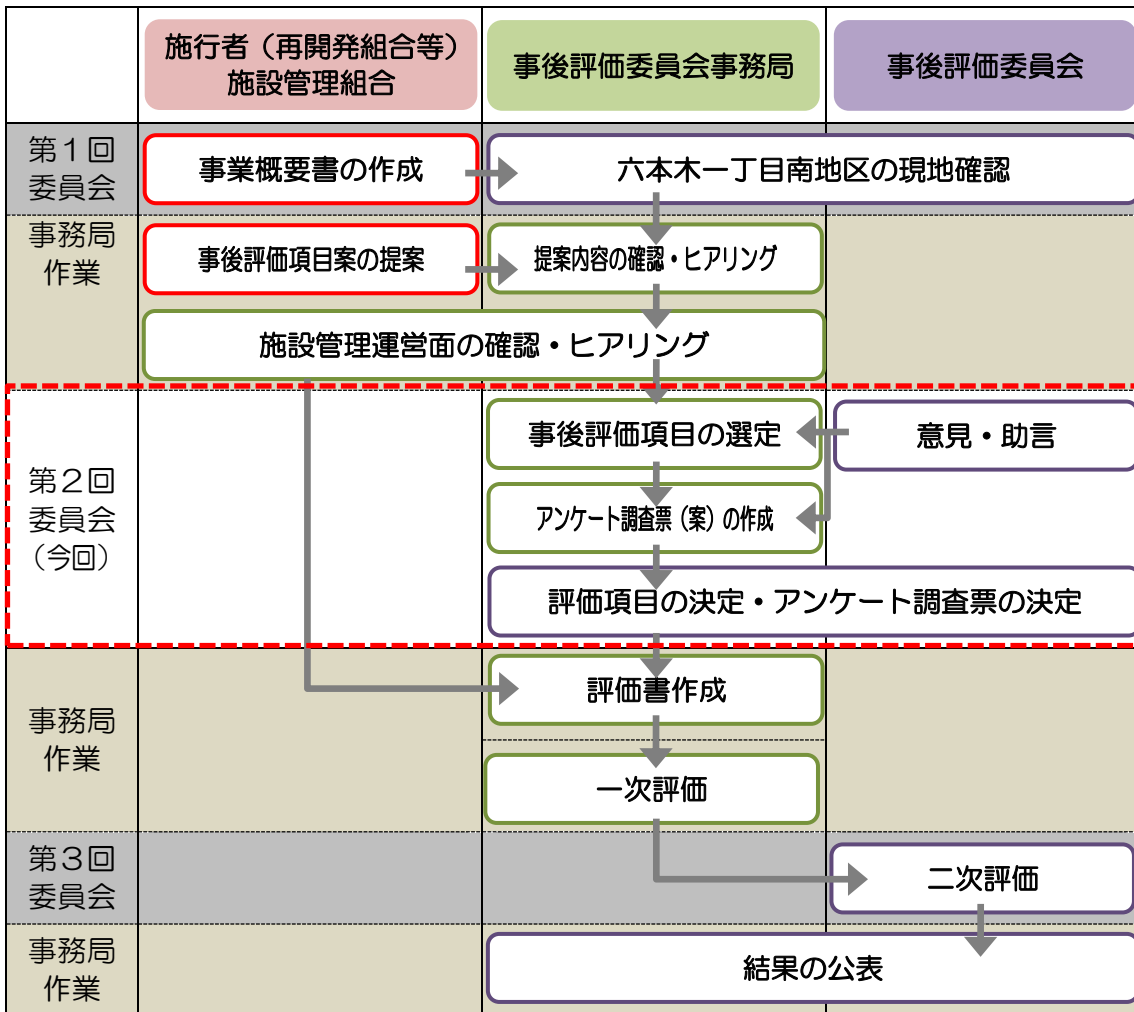


図1 事後評価の実施手順

## 2 評価項目の設定

### 2-1 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。

六本木一丁目南地区では、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指標（六本木一丁目南地区）

評価項目			評価指標
大項目	中項目	小項目	
建築物の整備	居住性・快適性	住宅整備	住宅整備水準
建築敷地の整備	調和・活力	地域創造	周辺景観との調和
			地域の活性化の取組状況

#### （1）評価項目として設定した理由

##### □住宅整備—住宅整備水準

六本木一丁目西地区地区計画において、「都心部の地下鉄駅に接する駅前ゾーンとして相応しい機能を備えるとともに、定住人口の増大を図る居住機能と高次の商業・業務機能が複合した安全で快適な魅力のある市街地を形成する。」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190戸、約28,800㎡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。

##### □地域創造—周辺景観との調和（近景・中景景観の評価）

地区計画の地区整備計画において、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限として  
1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。  
2) 屋外広告物は、建築物と一体的なもの若しくは歩行者空間と調和のとれたものとする。と定められている。加えて、港区景観計画においても、一般地区として、建物の配置や形態・意匠・色彩、公開空地、外構、緑化等に配慮することとなっているため、評価項目として設定します。

## □地域創造—地域の活性化の取組状況

近隣の町会の活動に参加し、桜並木のライトアップイベントへの協力や建物内の町会倉庫を無償で貸し出すなど、まちのにぎわいや活力につながる取組みを行っているため、評価項目として設定します。

## □歴史・文化—地域資源の活用状況

当事業の中で、地域に根付いた御組坂（歩行者通路 7 号）の再整備を行っています。再整備にあたり、舗装や擁壁等の設えの工夫により、歴史的・文化的な雰囲気を経承する環境整備が行われていることから、評価項目として設定します。



□参考資料\_六本木一丁目西地区地区計画 計画書(抜粋)

東京都市計画地区計画の変更 (東京都決定)	
都市計画六本木一丁目西地区地区計画を次のように変更する。	
名称	六本木一丁目西地区地区計画
位置	港区赤坂一丁目、六本木一丁目及び六本木三丁目各地内
面積	約7.3ha
地区計画の目標	<p>都心部の地下鉄駅に接する駅前ゾーンとして相応しい機能を備えるとともに、定住人口の増大を図る居住機能と高次の商業・業務機能が複合した安全で快適な魅力ある市街地を形成する。</p> <p>1) 地下鉄駅前ゾーンとしての相応しい機能の整備 駅前ゾーンに相応しい機能を整備するため土地の高度利用を図る。また、駅前プラザ等の公共的空間を整備するとともに駅周辺部を結ぶ系統的な歩行者動線の整備を推進する。</p> <p>2) 住宅と商業・業務施設の調和ある共存 住宅と商業・業務施設の調和ある共存を図るため、土地の高度利用を行い、併せて公共的な空地を整備し、定住するのに相応しい良好な複合居住空間の形成を推進する。</p> <p>3) 国際性・文化性豊かな都市空間の形成 大使館、文化施設等の集積を高め、国際性、文化性豊かな都市空間を形成する。</p> <p>4) 公共施設等の整備 土地利用に対応した道路の系統的な整備を推進するとともに、駅及び広場等と周辺地区とを安全で快適に結ぶ歩行者通路等の整備を推進する。</p>
区域の整備 開発及び保全に関する方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>1) 道路整備 ①幹線街路放射第1号線の形状変更により、沿道アクセス機能の充実を図るとともに、交通の円滑化を図る。 ②周辺地区との連絡機能を有し、かつ地区内の発生交通を処理する地区幹線道路を整備する。 ③既存道路の拡幅並びに付替えにより、安全で快適な歩行者空間を系統的に確保するとともに、地区内の発生交通を処理する。</p> <p>2) その他の施設 ①既存の寺社に隣接する位置に広場を整備し、児童遊園機能の充実を図る。 ②土地の高度利用により駅前プラザ空間を立体的に確保し、駅前の人及び車の交通を円滑に処理し、人々が集いふれあう、ゆとりある都市空間を形成する。 ③既存の樹林地は土地の高度利用により保存し、人々が安らぐことのできる、いこいの場を形成する。 ④回遊性の高い歩行者空間を形成するため、歩道、公開空地、広場等を有機的に結びつける歩行者通路を確保する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1) 建築物と地下鉄駅とを接続し、利便性の高い駅前空間を整備する。 2) 良好な居住環境を整備するため、建築物の用途等の制限を定める。 3) 歩行者空間の確保を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4) 建築物の整備に併せて駐車場を整備し、各建築物の駐車場が有効に活用されるよう地区幹線道路2号線下に設ける地下自動車通路との接続により地下自動車通路ネットワークの整備を行う。 5) 駐車場の出入口は、原則として地区幹線道路3号にとりつけるものとする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最低限度	—	—	—	—	10分の35	—	—	—	—
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	—	10分の5	—	—	—
	建築物の建築面積の最低限度	—	—	—	—	200㎡	—	—	—	—	—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、公共用通路、広場の用に供するデッキの部分、歩行者の安全を確保するための施設を除く。									
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色を避け、周辺環境に配慮した色調とする。 2) 屋外広告物は、建築物と一体的なもの若しくは歩行者空間と調和のとれたものとする。									
<p>建築物の容積率の最高限度及び最低限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。</p> <p>1 当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の5分の1を限度として、自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車庫、換車場所及び乗降場を含む)の用途に供する部分</p> <p>2 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分</p> <p>3 建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分(共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>「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、主要な公共施設の配置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表示のとおり」</p> <p>(理由) 周辺地域とのネットワーク化による歩行者交通機能の強化を図るとともに、より良好な都市環境を形成し、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。</p>											

## □参考資料\_六本木一丁目南地区市街地再開発事業 計画書

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（港区決定）

都市計画六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の〔 〕内は全幅員を示す。

名 称		六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 0.4 ヘクタール					
公共施設の 配置及び 規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考		
				地区幹線道路	地区幹線道路 1 号	2m (12m)、延長 約 35m	拡幅
				地区幹線道路 2 号	2m (12m)、延長 約 65m	拡幅	
	地区幹線道路 3 号	6m (12m)、延長 約 90m	既設				
その他の 公共施設	歩行者通路	歩行者通路 7 号	4m (4m)、延長 約 60m	新設（既存区道の再整備）			
建築物の 整備	建築面積	延べ面積 [容積対象面積]	主要用途	高さの限度	備 考		
	約 1,400 m <sup>2</sup>	約 35,700 m <sup>2</sup> [約 22,300 m <sup>2</sup> ]	住宅、店舗、駐車場	高層部 130m 低層部 12m	建築物の高さは、T.P.26m からによる		
建築敷地の 整備	建築敷地面積	整備計画					
	約 3,100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に広場 4 号を整備する。</li> <li>敷地内に緑地を整備する。</li> <li>壁面の位置の後退により、歩行者空間を整備する。</li> <li>敷地内に自動車通路（一部地下式）を整備する。</li> </ul>					
住宅建設の目標		戸 数	面 積	備 考			
		約 190 戸	約 23,800 m <sup>2</sup>				
参 考		地区計画区域内にあり。					

「施行区域、公共施設及び街区の配置、建築物の高さの限度は、計画図表示のとおり」  
 【理由】  
 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、都心近接地区としてふさわしい安全で快適な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を決定する

### （２）事業の目的ではないため除外した評価項目

#### □居住性・快適性—公益施設整備

六本木一丁目南地区市街地再開発事業では、行政施設である公益施設の整備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。

#### □地域創造—地域のシンボル性（遠景景観の評価）

六本木一丁目南地区は、港区景観計画における景観形成特別地区「東京タワー周辺」の区域内に位置していますが、東京タワーの象徴的な絵姿を保全すべき主要な眺望点から当地区の建築物は見えません。また、当地区の建築物を遠景として捉えると、当地区の建築物の大部分は周囲の建物群に隠れ、遠景としての景観を形成しているとは言い難いため、評価項目から除外します。

## 2-2 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あたっては、事業目的の重点の置き方や課せられる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性があります。

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・独創的な取組みについても評価を行う必要があります。

六本木一丁目南地区では、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（六本木一丁目南地区）

評価指標	評価内容
A 歩行者空間の質の向上	・緑化への取組み ・外構設計者へのヒアリング結果
B 生活利便性向上への寄与	・生活利便施設（スーパー）の導入 ・生活利便性向上への取組みについての感性・官能評価（アンケート調査）

### （1）評価項目として設定した背景、経緯、理由等（詳細は、資料2参照）

#### A 歩行者空間の質の向上

六本木一丁目南地区を含む大街区では、「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」において、主要な道路や生活道路である区道を「緑の軸」や「つなぐ緑」として位置付け、豊富な緑を感じさせる安全で快適な歩行者ネットワークを形成する方針を掲げています。

当地区は、「緑の軸」や「つなぐ緑」の結節点に位置することから、様々な工夫により、豊富な緑を感じさせる安全で快適な歩行者ネットワークの形成に貢献しています。

このような自主的な歩行者空間等の質の向上に向けた取組みについて評価します。

#### B 生活利便性向上への寄与

六本木一丁目南地区では、周辺居住者や就業者にも開かれた小型スーパーを誘致したことにより、地区内外の生活利便性の向上に寄与しています。

小型スーパーのエントランスは、歩行者空間から広場状の空地を介しているため、スーパー利用者がスムーズに出入りできる空間となっています。

このような、生活利便性の向上、生活環境の質の向上に寄与する施設を導入したことについて評価します。



2-3 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と六本木一丁目南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		歩行者空間の質の向上	・緑化への取組み ・外構設計者へのヒアリング結果	③		
		生活利便性向上への寄与	・生活利便施設（スーパー）の導入 ・生活利便性向上への取組みについての感性・官能評価（アンケート調査）	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		

## 3 アンケート調査

### 3-1 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等を評価するため、アンケート調査を実施します。

### 3-2 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調査項目における評価方法は表 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
	住民等の利用目的・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
公開空地整備	住民等の満足度	感性・官能調査
	住民等の利用目的・頻度	頻度調査
地域創造	周辺景観との調和	感性・官能調査
	地域活性化の取組状況	頻度調査
創意工夫・独創性	生活利便性向上への寄与	認知度調査、頻度調査、 感性・官能調査

#### (3) アンケート調査票

アンケート調査票（事業地区内用）（案）：資料 3 参照

アンケート調査票（事業地区外用）（案）：資料 4 参照

#### (4) アンケート調査の範囲

アンケート調査範囲は、六本木一丁目及び虎ノ門五丁目地内とし、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 1,900 件（人口等から推計）を対象に 2 通ずつを配布（ポスティング）します。

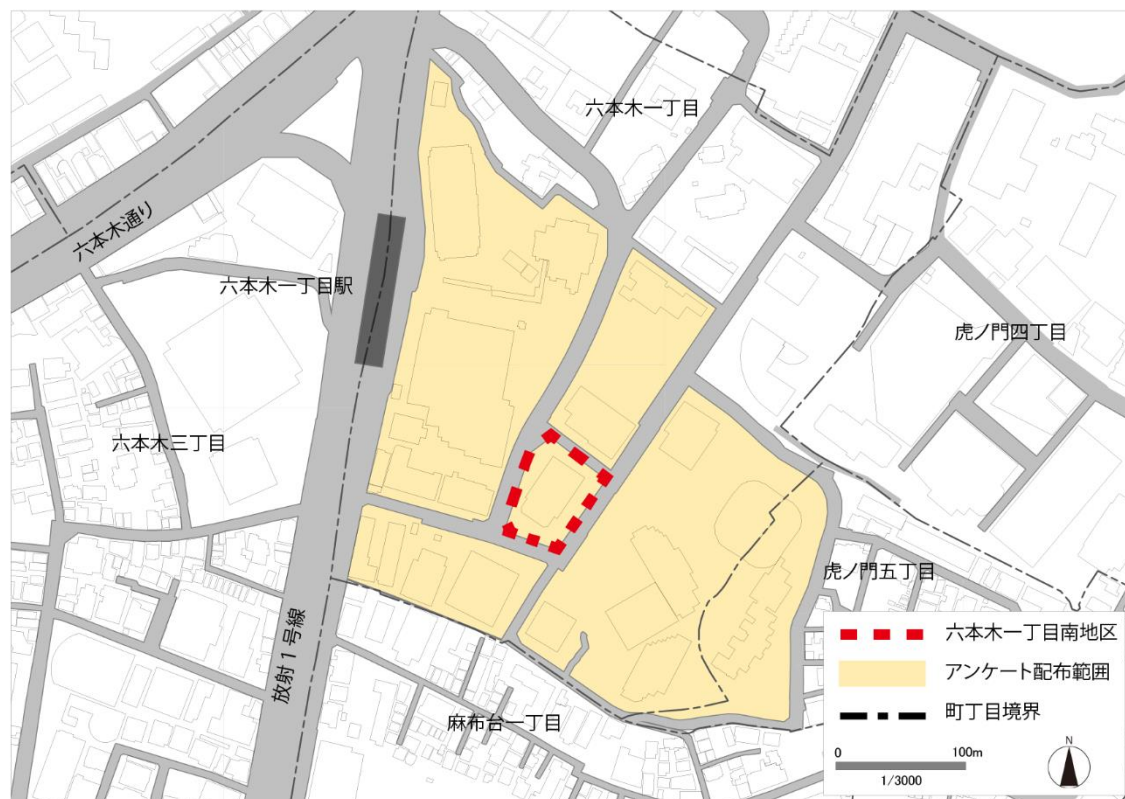


図 3 アンケート調査範囲

#### (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。