

六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業 事後評価書

令和2年3月 港区

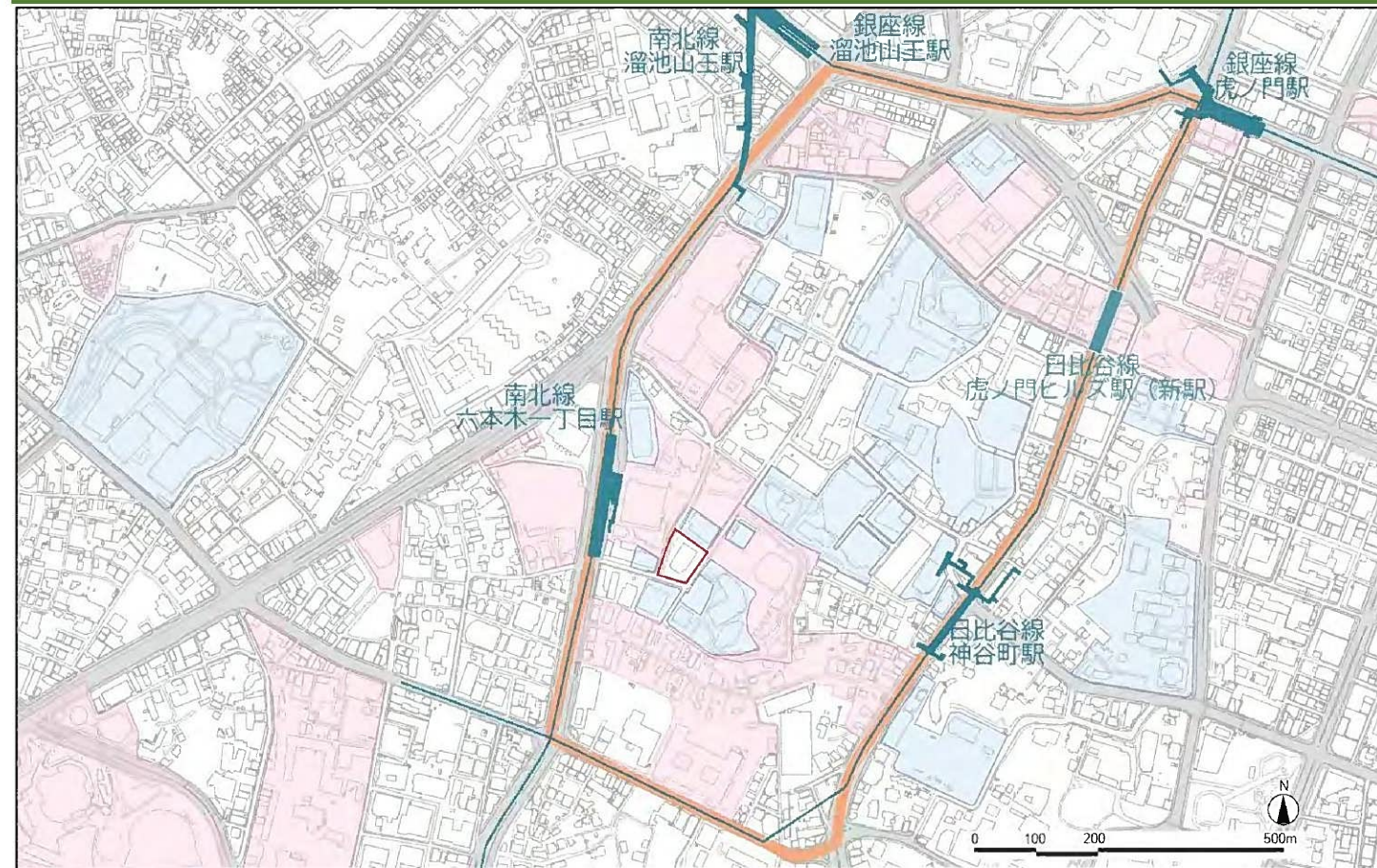
計画概要	1
市街地再開発事業のまちづくりと事後評価	2
まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール	3
土地利用の方針	4
1. 社会経済情勢等の変化	5
2. 1) 都市基盤整備	6
2) 都市防災	11
3) 居住性・快適性	15
4) 調和性・活力	22
5) 創意工夫・独創性	26
3. 費用対効果	29
事後評価の考察	30

計画概要

計画概要

地区名	六本木一丁目南地区	
施行者	六本木一丁目南地区市街地再開発組合	
位置	六本木一丁目	
地区面積	0.4ha	
地区計画	六本木一丁目西地区地区計画	
地域地区	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域・防火地域	
都市計画決定/事業期間	平成18年1月23日/平成19年5月～平成26年8月	
建築工事着工/建築工事完了	平成22年3月/平成24年8月	
総事業費/工事費	約156億	
補助金	約27億円（国：約18.37億円、港区：約8.62億円）	
施設建築物概要	計画容積率	約700%
	建築敷地面積/延べ面積	約3,200㎡/約33,540㎡
	主要用途	住宅、店舗、駐車場
	駐車場台数	144台
階数/高さ	地下2階、地上27階、塔屋1階/106m	
施設名称	パークコート六本木ヒルトップ	

位置図



竣工建物



配置図



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（六本木一丁目西地区地区計画）

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。

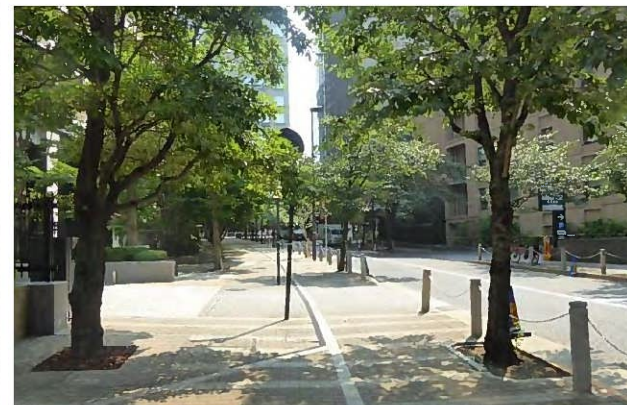
○住宅と商業・業務施設の調和ある共存
 ・住宅と商業・業務施設の調和ある共存を図るため、土地の高度利用を行い、併せて公共的な空を整備し、定住するのに相応しい良好な複合居住空間の形成を推進する。

○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とを安全で快適に結ぶ歩行者通路等の整備を推進する。

具体的な整備概要及び整備状況



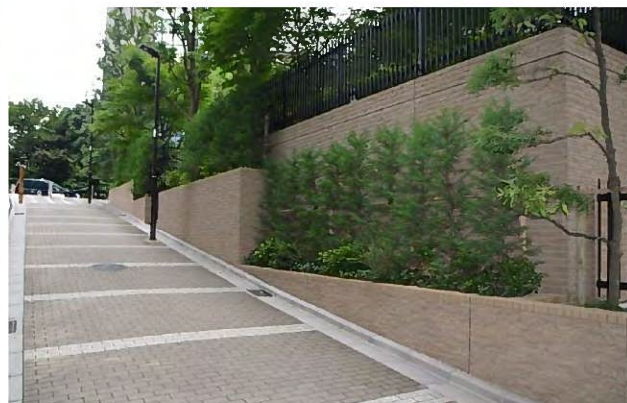
地区幹線道路3号



広場4号



歩行者通路7号(御組坂)



六本木一丁目南地区の評価項目

【選定した評価項目】

評価項目			評価指標	調査書参照ページ
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	6P~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 施設管理運営状態	15P
		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 住民等の満足度 住民等の利用目的・頻度	
	4) 調和性・活力	地域創造	周辺環境との調和 地域の活性化の取組状況	22P~24P
		歴史・文化	地域資源の活用状況	
5) 創意工夫・独創性			歩行空間の質の向上	26P~27P
			生活利便性の向上への寄与	28P
費用対効果				29P

アンケート調査の概要

アンケート調査範囲は六本木一丁目及び虎ノ門五丁目の一部(右図参照)とし、アンケート調査票はアンケート調査範囲内の全建物、住戸等に各戸2通を配布(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。

【アンケート回収率】

区分	配付数	回収数(戸)			回収率
		郵送	WEB		
地区内	272戸 (544枚)	52戸 (61枚)	42戸 (51枚)	10戸 (10枚)	19.1%
地区外	1121戸 (2242枚)	87戸 (108枚)	86戸 (107枚)	1戸 (1枚)	
計	1393戸 (2786枚)	139戸 (169枚)	128戸 (158枚)	11戸 (11枚)	10.0%

【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

まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール

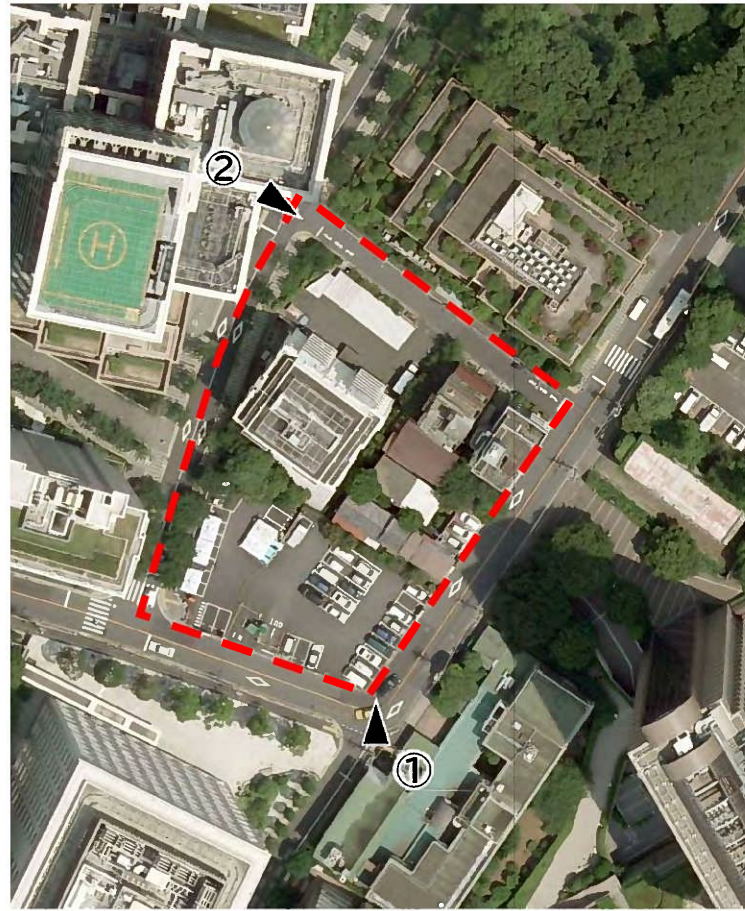
地区の課題とまちづくりの経緯

本地区周辺は、急勾配の細い道路に面して、小規模住宅や、アパート、マンションが林立していましたが、交通利便性が低く、居住者の減少、日常サービス機能の不足などの課題があり、都市基盤の整備などのまちづくりが必要な状況でした。

昭和62年に、地区内の一部の土地を不動産会社が取得し、他の地区内土地所有者に共同開発を呼びかけ、開発構想等の勉強会を行っていました。しかし、バブル崩壊の影響により、その活動は一時凍結されました。

一方、隣接地で地下鉄六本木一丁目駅開設と併せた大規模再開発が進められ、平成14年に完成しましたが、そのような中、平成13年に地区内のマンションで建替えの検討が行われ、これを契機に共同建替えの検討会から、協議会に発展し、平成15年には地区内地権者全員参加による市街地再開発準備組合が発足し、再開発の事業化に向けた活動が推進されました。

従前の状況



①地区南東角より



②御組坂



【参考】前市街地再開発組合理事長へのヒアリング

従前の地区内には、マンションや個人の住宅、南東角には元大使館の建物、南西角には銀行の寮がありました。南東角と南西角の土地は不動産会社が取得していました。

当初、マンションで建替えの話があがり、共同建替えの検討がされた時には、マンションの中には賛成・反対の方がいましたが、マンション以外の方は概ね賛成し、最終的には全員賛成となりました。

市街地再開発事業を行ったことにより、安全面が向上し、バリアフリーの歩道などが整備されたことが良かったと思います。また、都心とは思えないほどの量の緑化がされ、環境も良くなりました。ただし手入れは大変と感じています。

当初はスーパーの設置には反対でしたが、周辺の方の利用も多く、地区内住民の冷蔵庫としても利用されており、成功だったと思います。

元々、マンションに住まわれていた方が多く、この土地がよいので、地区内に残られた方がほとんどでした。ただ、最初に共同化まちづくりの話が上がってから事業完了まで23年もかかっており、再開発を期待しながら亡くなった方も多かったのは残念でした。

事業のスケジュール

年月	東京都・港区	施行者	その他(備考)
平成2年 3月	六本木一丁目西地区再開発基本計画策定調査(区)		
平成6年 4月	六本木一丁目西地区再開発地区計画の都市計画の決定		
平成8年 3月	六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画(素案)策定(区)		
平成12年 3月	六本木・虎ノ門地区市街地総合再生計画(素案)改訂(区)		
平成12年 9月			六本木一丁目駅開業
平成14年 7月		六-A5検討会発足	
平成15年 4月		六-A5まちづくり協議会発足	
平成15年 10月		六本木一丁目西A5街区市街地再開発準備組合設立	
平成18年 1月	六本木一丁目西地区地区計画の都市計画の変更 六本木一丁目南地区第一種市街地再開発事業の都市計画の決定		街区及び地区施設の位置の変更
平成18年 2月	施行地区となるべき区域の公告		
平成18年 7月		組合設立認可申請	
平成19年 5月	組合設立認可		
平成19年 6月		評価基準日	
平成19年 11月		定款及び事業計画の変更	参加組合員負担金の変更等
平成19年 12月		権利変換計画の縦覧	
平成20年 2月		参加組合員契約	
平成20年 6月	権利変換計画認可	権利変換期日	
平成21年 9月		定款及び事業計画の変更	参加組合員、施設計画、資金計画の変更
平成21年 10月		除却・整地工事着工	
平成21年 12月		定款の変更 参加組合員契約	事務所の所在地の変更
平成22年 1月	権利変換計画変更認可	除却・整地工事完了	権利変換計画の変更
平成22年 3月		起工式・新築工事着工	
平成22年 12月		権利変換計画の変更	一部住戸の床面積及び取得予定者の変更
平成23年 9月		権利変換計画の変更	一部住戸の取得予定者の変更
平成24年 8月		権利変換計画の変更 新築工事完了公告・竣工式	一部住戸の取得予定者の変更
平成24年 9月		引渡し 法101条登記	
平成24年 12月	六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン策定(区)	権利変換計画の変更	一部表示の錯誤
平成26年 2月		事業計画の変更	事業施行期間の延長
平成26年 6月		組合解散総会	
平成26年 8月	組合解散認可		

土地利用の方針

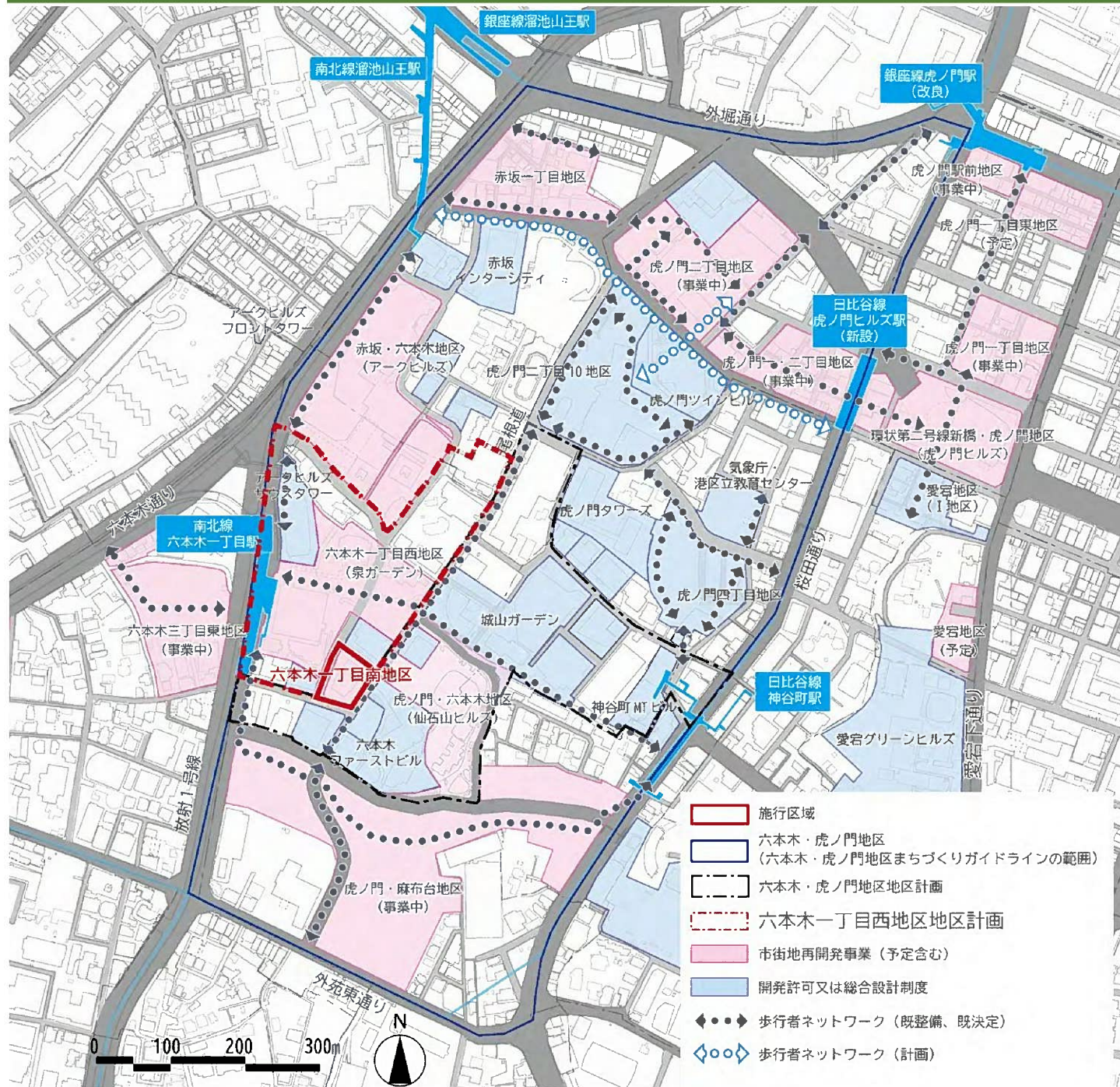
土地利用のコントロール

平成6年に、本地区を含む六本木一丁目西地区再開発地区計画が都市計画決定されています。
 この地区計画は、平成元年に策定された六本木・虎ノ門地区地区更新計画（案）（大街区のまちづくりの方針）、六本木・虎ノ門地区計画と整合が図られ、六本木一丁目西地区再開発基本計画策定調査による方向性が基本になっています。
 また、当時は本地区の再開発事業は具体化されてはいませんでした、

A街区：定住性のある中高層住宅や、にぎわいのある施設と自然環境を活かした国際的な交流・文化施設を整備し、魅力ある街並みの形成を図る。

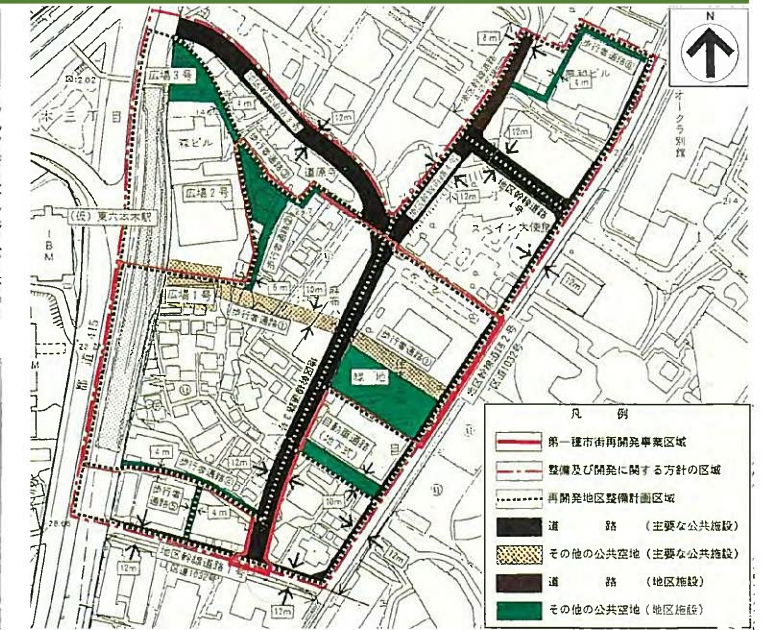
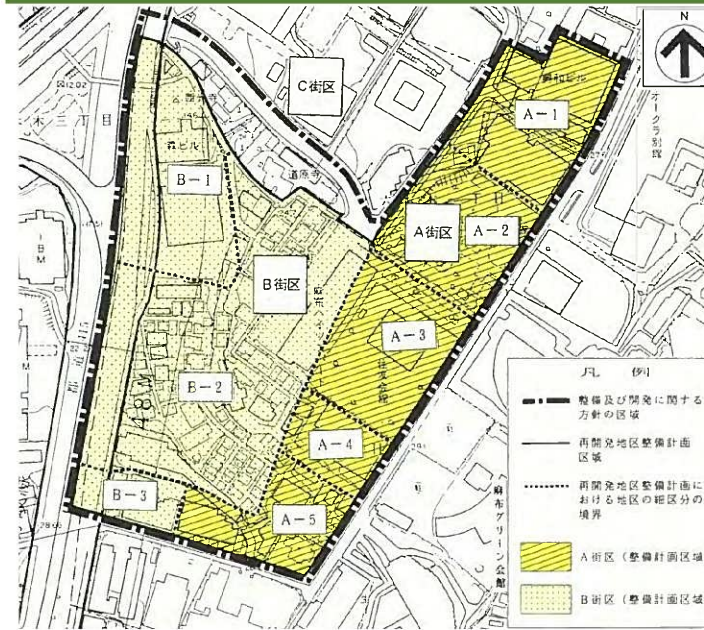
の土地利用の方針が定められると共に、周辺と併せた壁面後退などが位置付けられました。
 その後、準備組合による再開発事業の検討が進められる中で、平成18年1月に、本地区に自動車通路（一部地下式）や歩行者通路（御組坂）、広場を整備することなどが位置付けられました。

周辺開発状況



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
 ※「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を元に基盤地図情報を加工して作成（令和2年3月時点）

六本木一丁目西地区地区計画図（平成6年）



出典：六本木一丁目西地区第一種市街地再開発事業の概要（港区）

六本木一丁目西地区地区計画図（平成6年）



六本木一丁目西地区地区計画図（平成18年）



出典：六本木一丁目西地区地区計画図より当地区部分を拡大

土地利用の変遷

開発前の土地利用は、敷地が細分化されており、老朽化した木造建築物が存在していました。また、交通量の多い地区幹線道路に面しているにもかかわらず、歩道が未整備であり安全な歩行者環境が整備されていない状況にありました。



出典：各年土地利用現況調査（東京都）

1. 社会経済情勢等の変化

○ 組合設立後、社会情勢の変化などを受けて、設計変更や資金計画の見直しが複数回行われました。

【区人口動態と区財政動向】

- 平成31年の区人口は、まちづくり組織である検討会が発足した平成14年の約1.4倍となっています。
- 平成31年度の特別区民税収入（当初予算額）は、検討会が発足した平成14年度の約1.8倍、都市計画決定時の平成17年度の約1.4倍となっています。

【地価の動向】

- 港区の地価は、まちづくり組織が発足した平成14年はバブル崩壊後の底を脱した時期でしたが、工事が始まる直前の平成20年のリーマンショックの影響により再び下落しました。その後平成25年以降は上昇傾向にあります。

【住宅需要の動向】

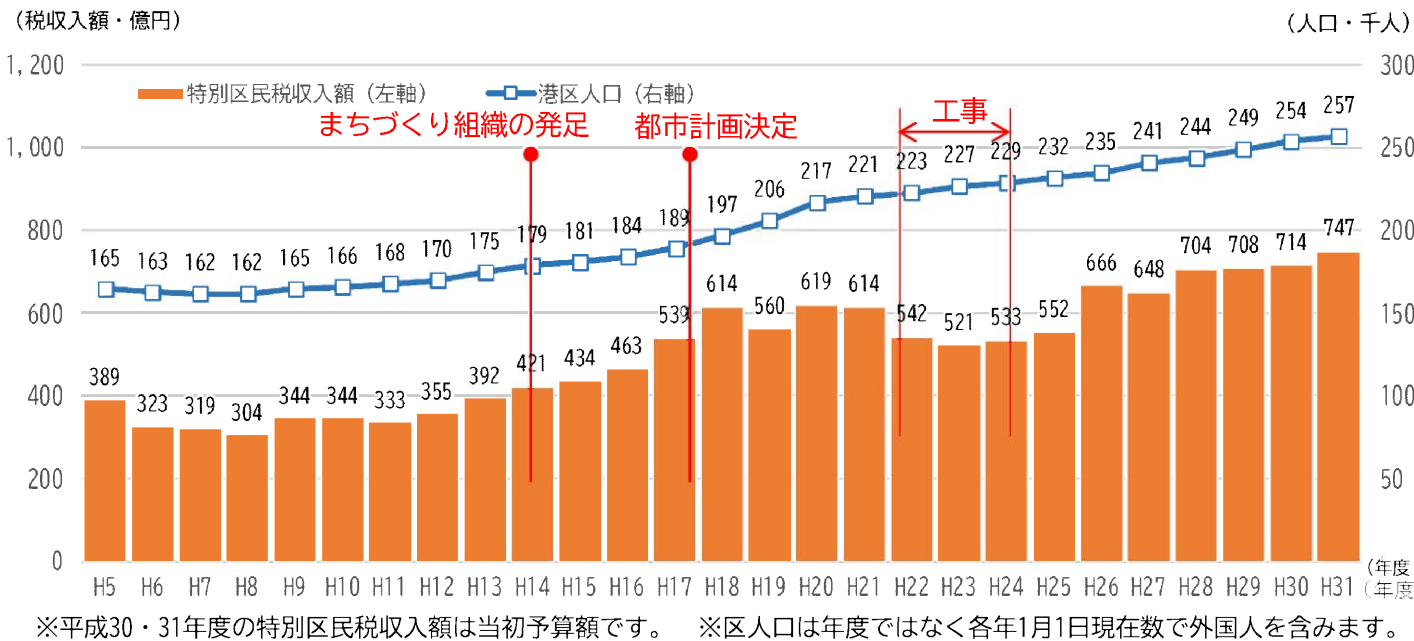
- 首都圏マンションの平均価格は、まちづくり組織が発足した平成14年頃はほぼ横ばいが続いていましたが、都市計画決定の直後の平成19年に上昇傾向に転じ、建築工事完了後も上昇しています。

【建設工事費の動向】

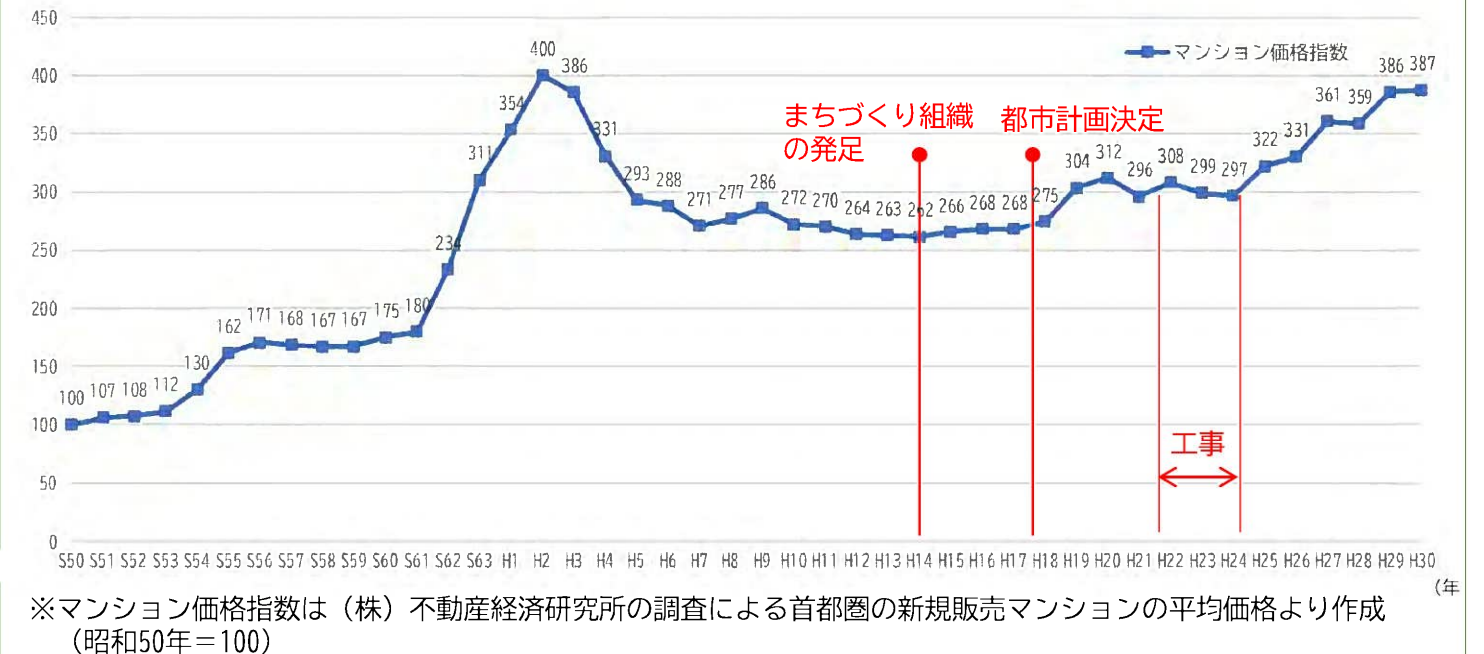
- 建設工事費は、まちづくり組織が発足した平成14年度を境に上昇しました。北京オリンピックの影響による価格高騰が落ち着いた平成21年度に工事に着手しました。平成24年度以降は現在まで再び上昇傾向にあります。

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

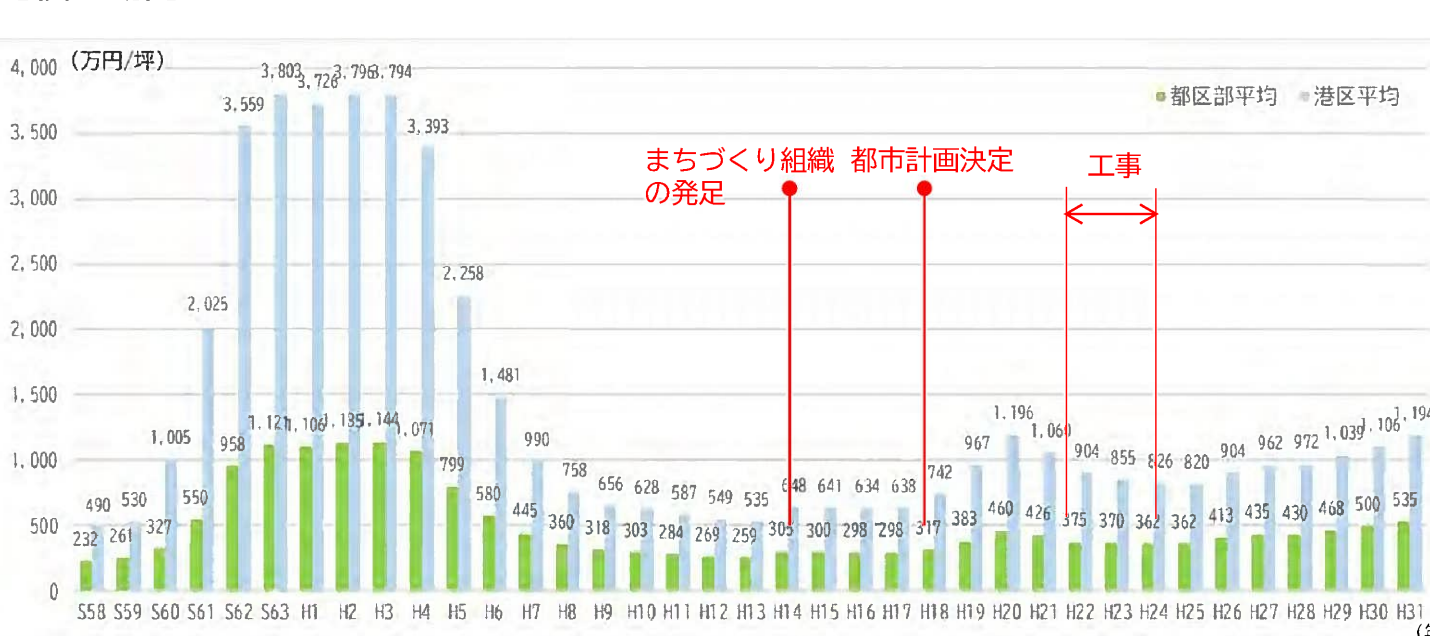
区人口動態と区財政動向



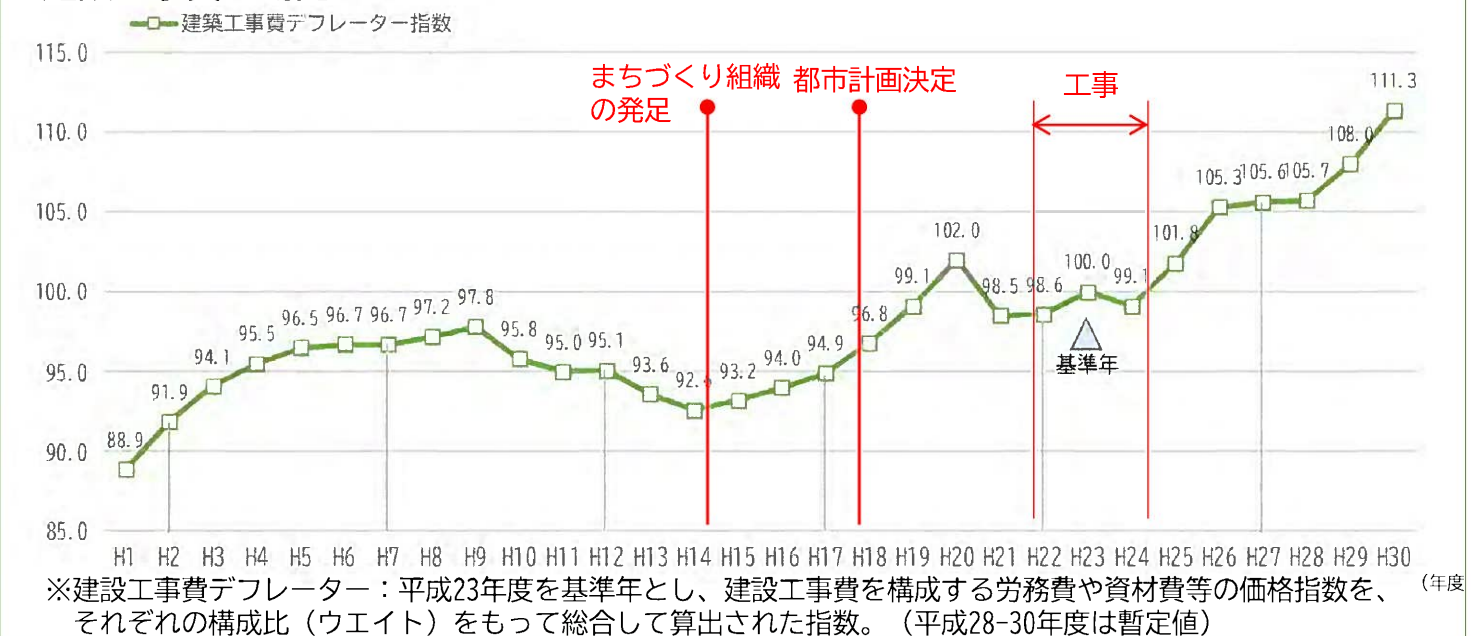
住宅需要の動向



地価の動向



建設工事費の動向



2. 1) 都市基盤整備

- 地区幹線道路1号・2号に歩道が整備されたとともに、御組坂が歩行者専用道路として整備されたことで、歩行者ネットワークが拡充されています。
- 歩道が民地の歩道状空地と一体的に整備されていることで、安全性・快適性の高い歩行空間が形成されています。

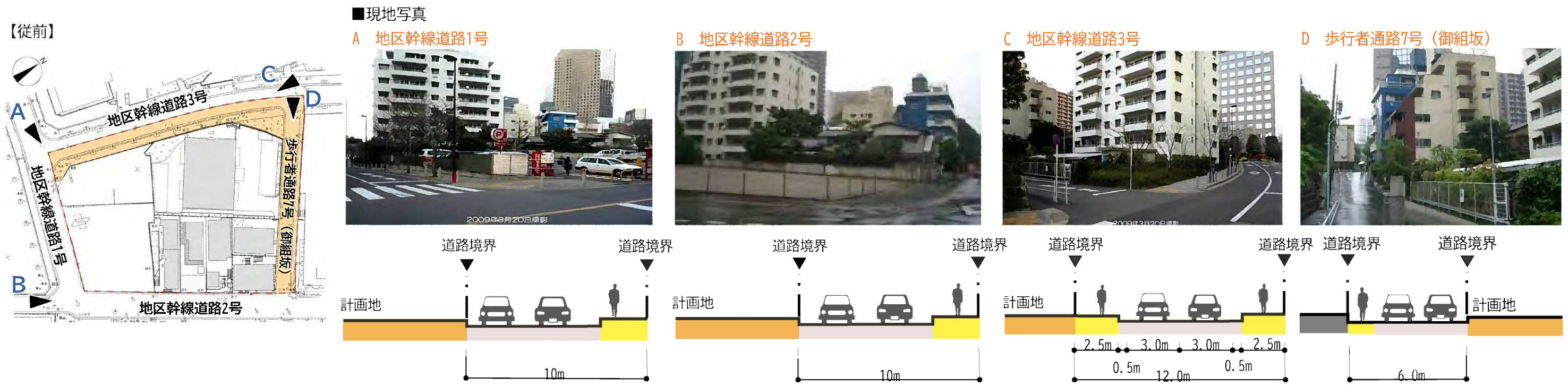
【従前】

- ・交通量の多い地区幹線道路1号・2号に歩道が無いため、安全な歩行者環境が確保されていませんでした。
- ・御組坂は、地区幹線道路を結んでいるにも関わらず、車のすれ違いに余裕のない幅員であり、急坂で地区幹線道路2号との交差点の見通しも悪く、危険な状況でした。

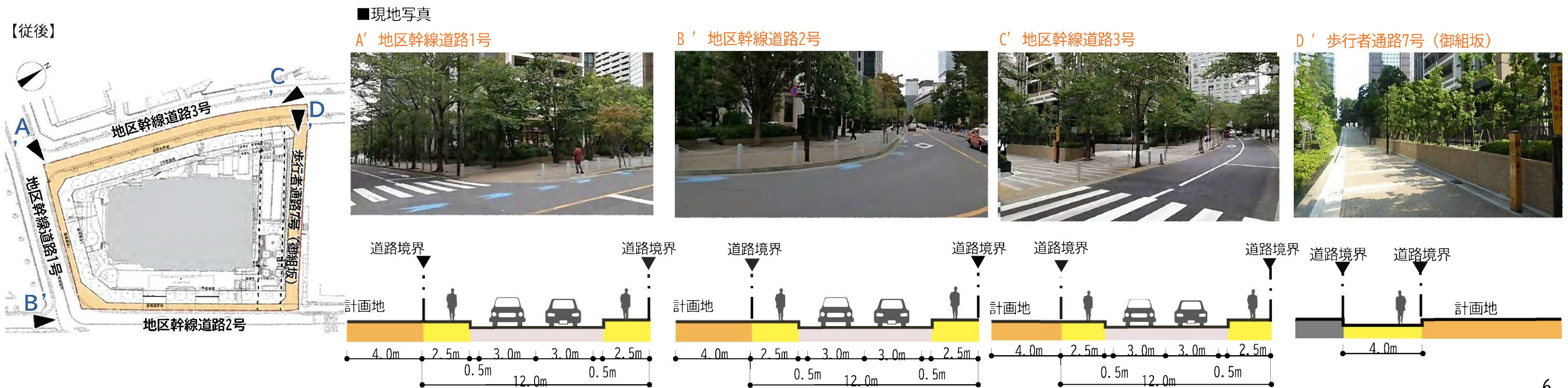
【従後】

- ・2mの用地提供を行い、尾根道沿いの歩道を拡幅し、安全な歩行者空間を形成しました。また、尾根道の交通量の多さを考慮し尾根道コーナー部の隅切りを大きく確保し、見通しの良い空間とすることで交通環境の安全性向上に寄与しています。
- ・御組坂を歩行者通路7号として整備することにより、安全な歩行者空間を形成しました。

図表2.1-1 従前の道路整備状況および主な道路の断面構成



図表2.1-2 従後の道路整備状況および主な道路の断面構成



2. 1) 都市基盤整備

- 都市基盤の利用頻度については、歩行者通路7号（御組坂）を除き、高い傾向にあります。特に、地区幹線道路1号・地区幹線道路2号は、地区内・地区外の約8割以上の方々が「毎日」または「週1回以上」利用があると回答しています。
- 都市基盤の整備満足度は、地区内外の方共に高い傾向にあります。また、「安全性・快適性・一体性」に関しては、地区外の方よりも地区内の方が高く評価しています。

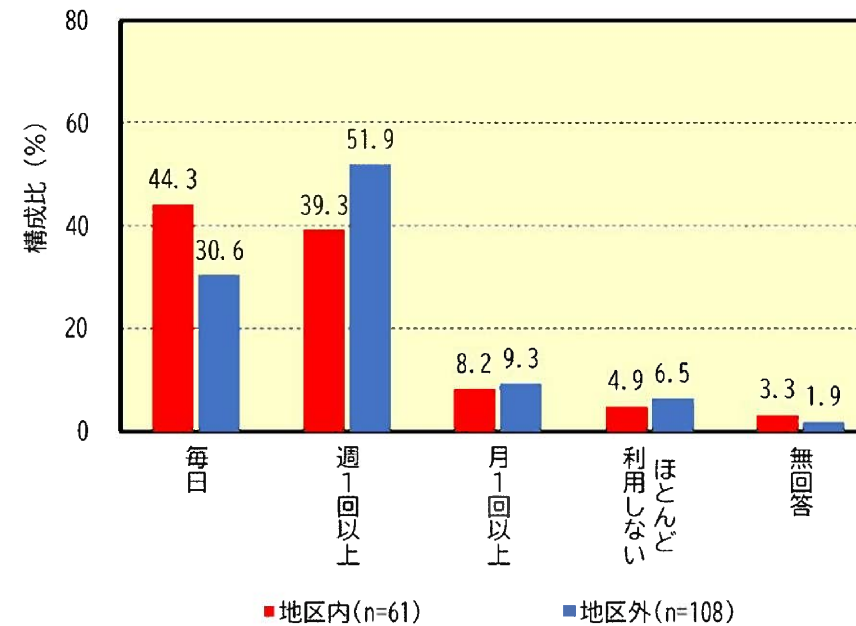
図表2.1-3 南側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路1号(歩道))



※一体的な空間として整備されているため、歩道状空地(公開空地)も併せた「南側の歩行空間」としてアンケートを実施

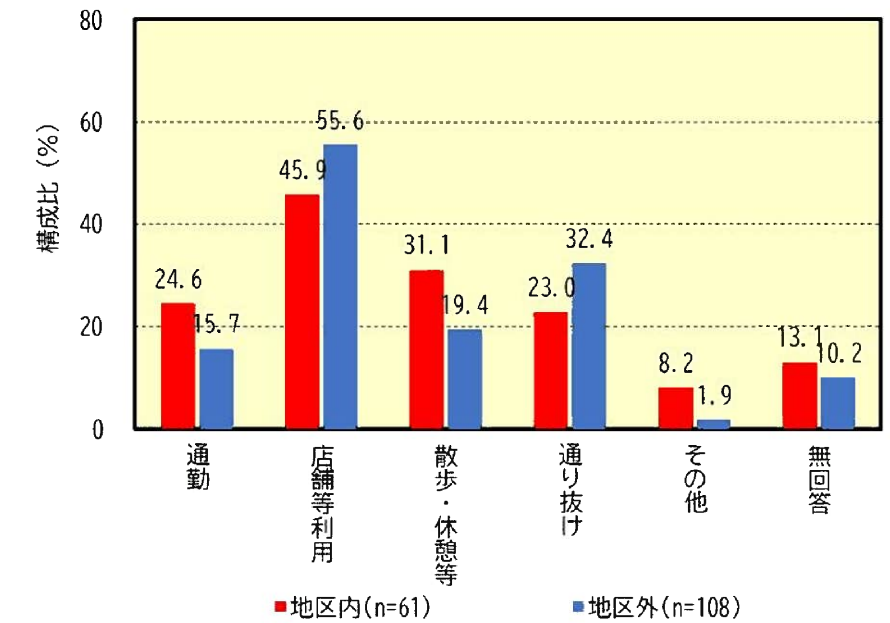
- ・ 都市計画では、「地区幹線道路1号(幅員12m(地区内幅員2m))」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。

利用頻度



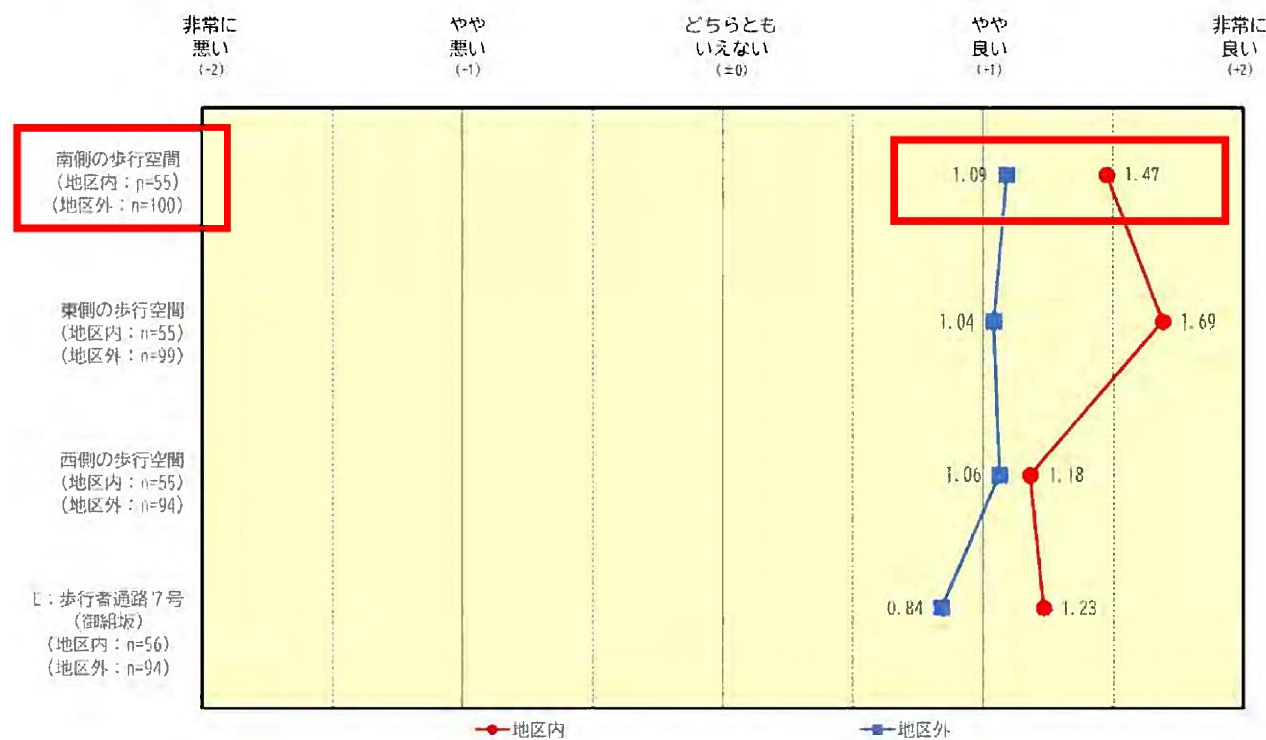
- ・ 利用頻度としては、地区内・地区外の約8割の方が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

利用目的(複数回答)

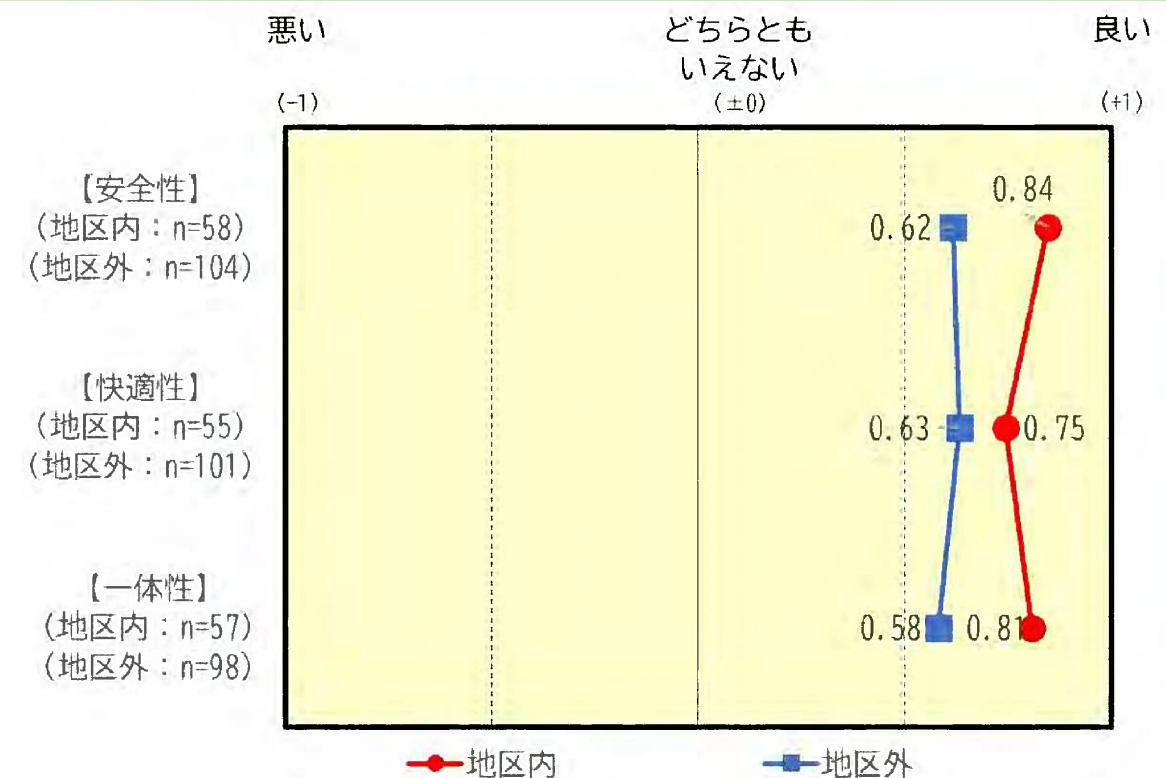


- ・ 利用目的としては、地区内・地区外の約5割の方が「店舗等利用」との回答であった。

図表2.1-4 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号(歩道))【総合評価】

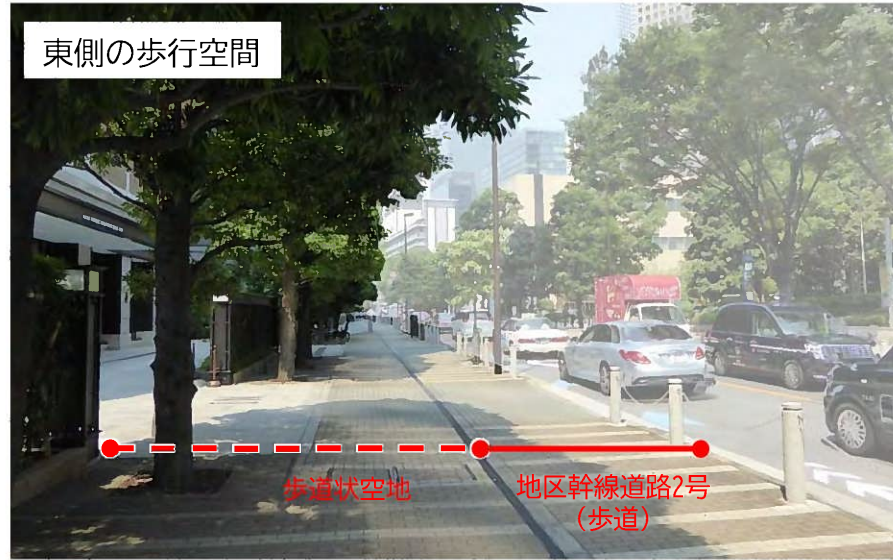


図表2.1-5 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号(歩道))【安全性・快適性・一体性】



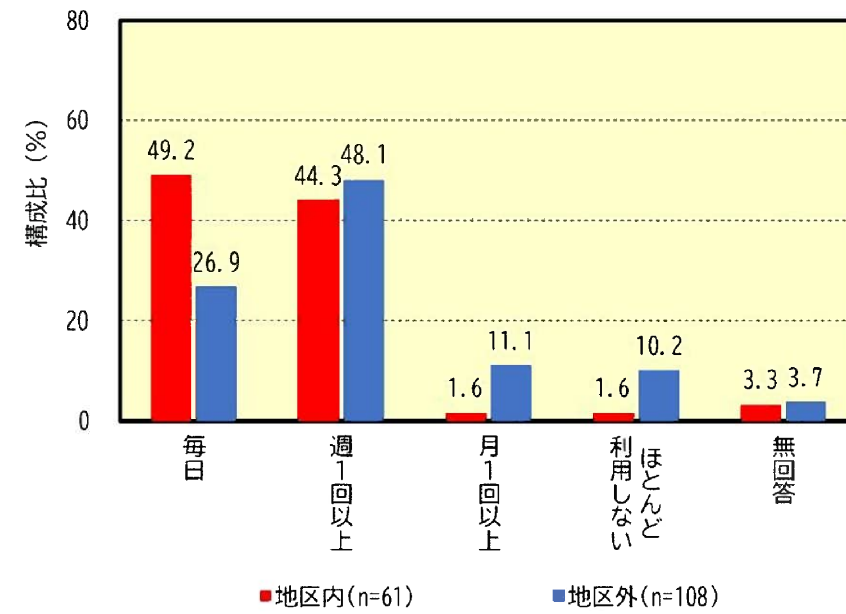
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-6 東側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路2号(歩道))



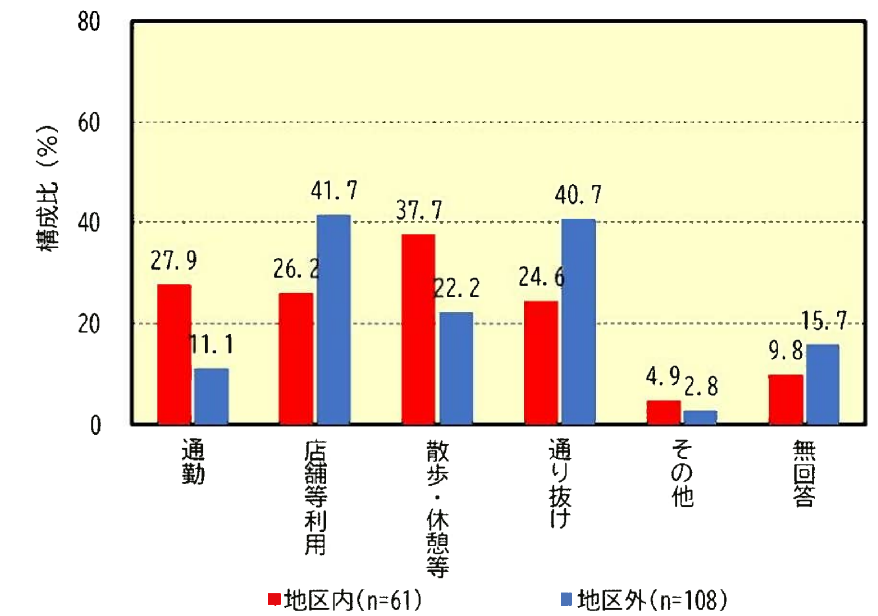
- ※一体的な空間として整備されているため、歩道状空地(公開空地)も併せた「東側の歩行空間」としてアンケートを実施
- 都市計画では、「地区幹線道路2号(幅員12m(地区内幅員2m))」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。

利用頻度



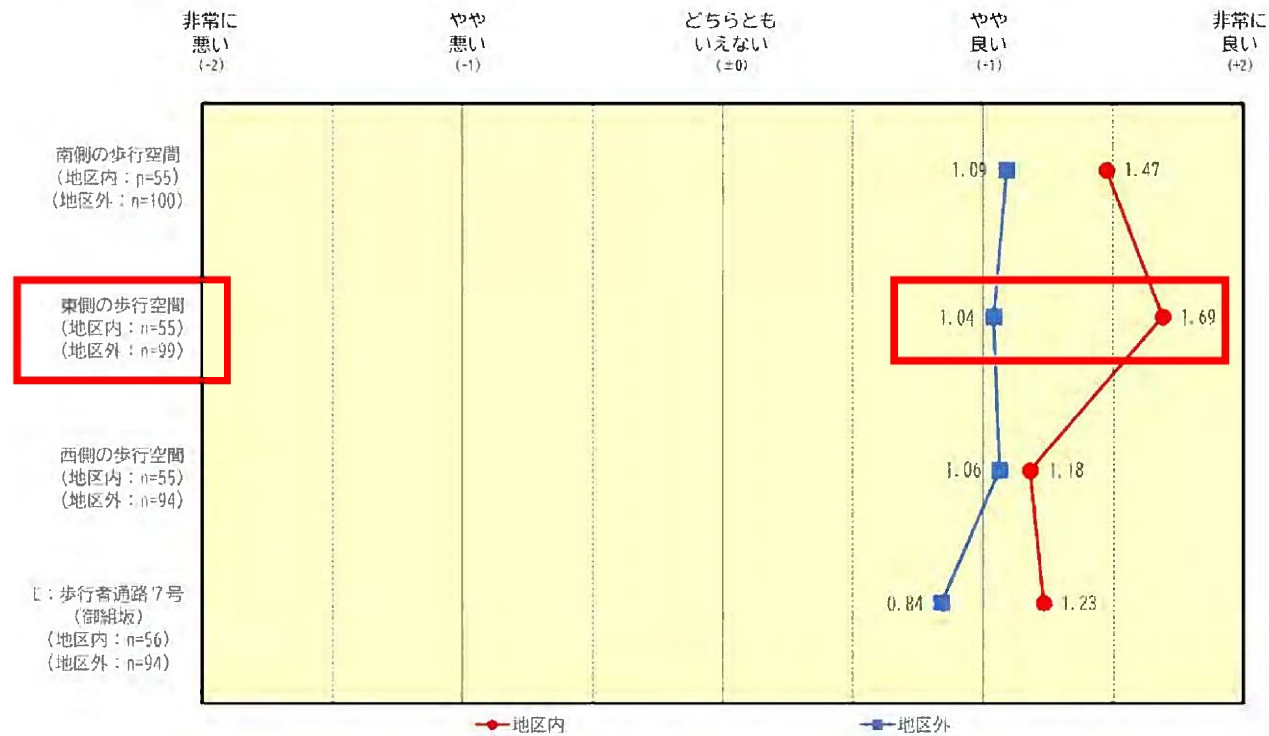
- 利用頻度としては、地区内の方の約9割以上が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

利用目的(複数回答)

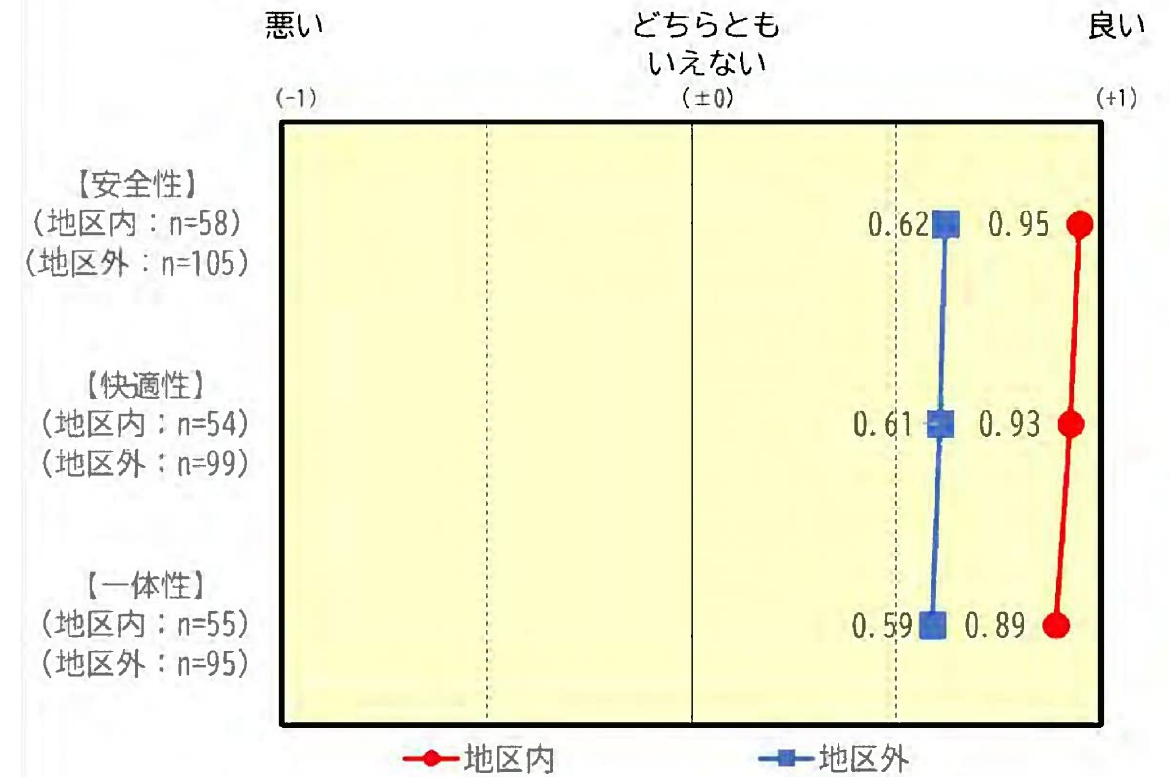


- 利用目的としては、地区内の方の約4割は、「散歩・休憩等」との回答であった。
- 地区外の約8割の方は、「店舗等利用」「通り抜け」の利用との回答であった。

図表2.1-7 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号(歩道))【総合評価】

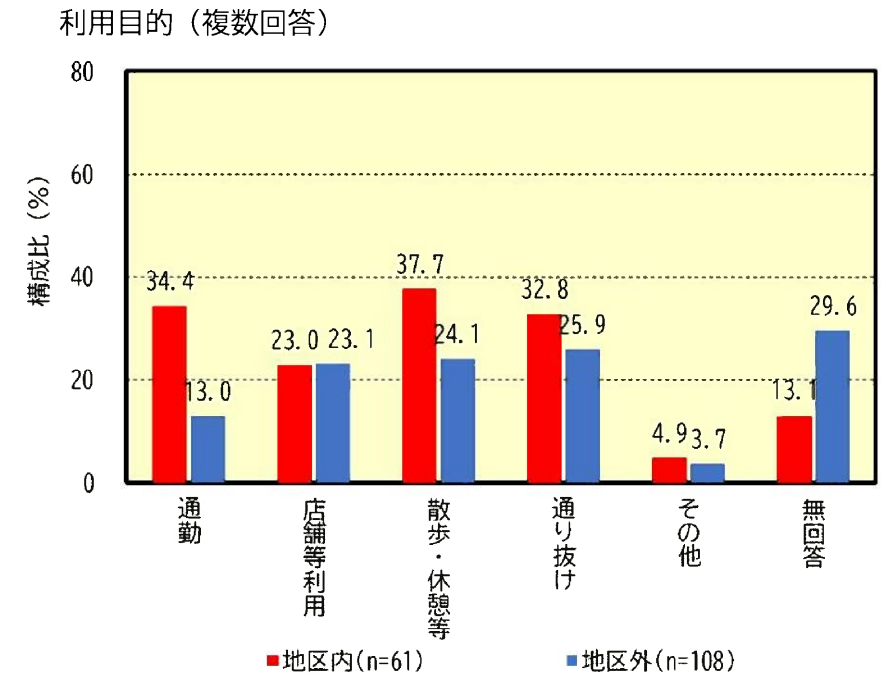
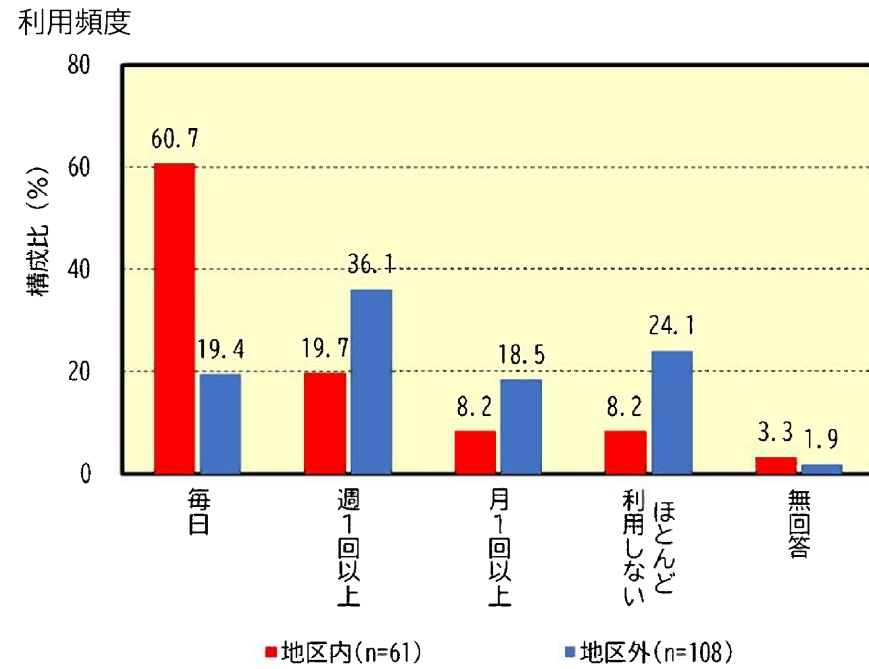


図表2.1-8 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号(歩道))【安全性・快適性・一体性】



2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-9 西側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路3号(歩道))



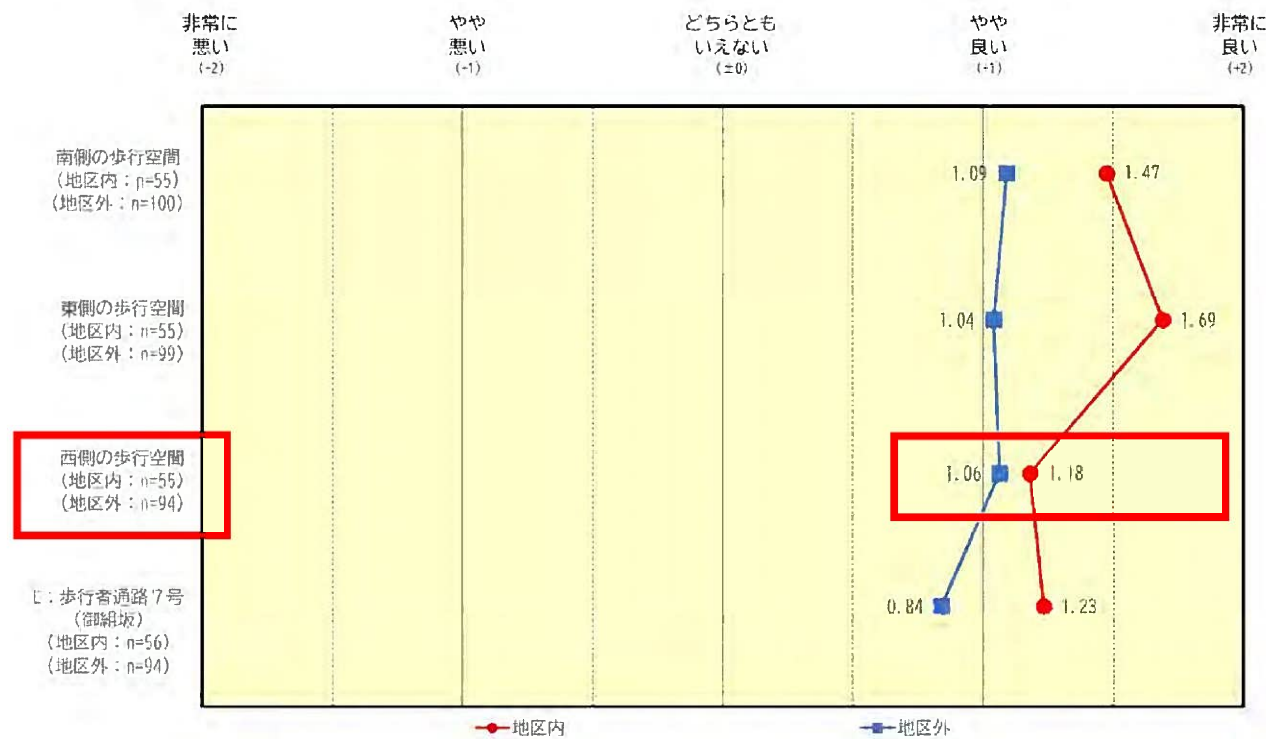
※一体的な空間として整備されているため、歩道状空地(公開空地)も併せた「西側の歩行空間」としてアンケートを実施

- 都市計画では、「地区幹線道路3号(幅員12m(地区内幅員6m))」として位置づけられた、既設の道路である。

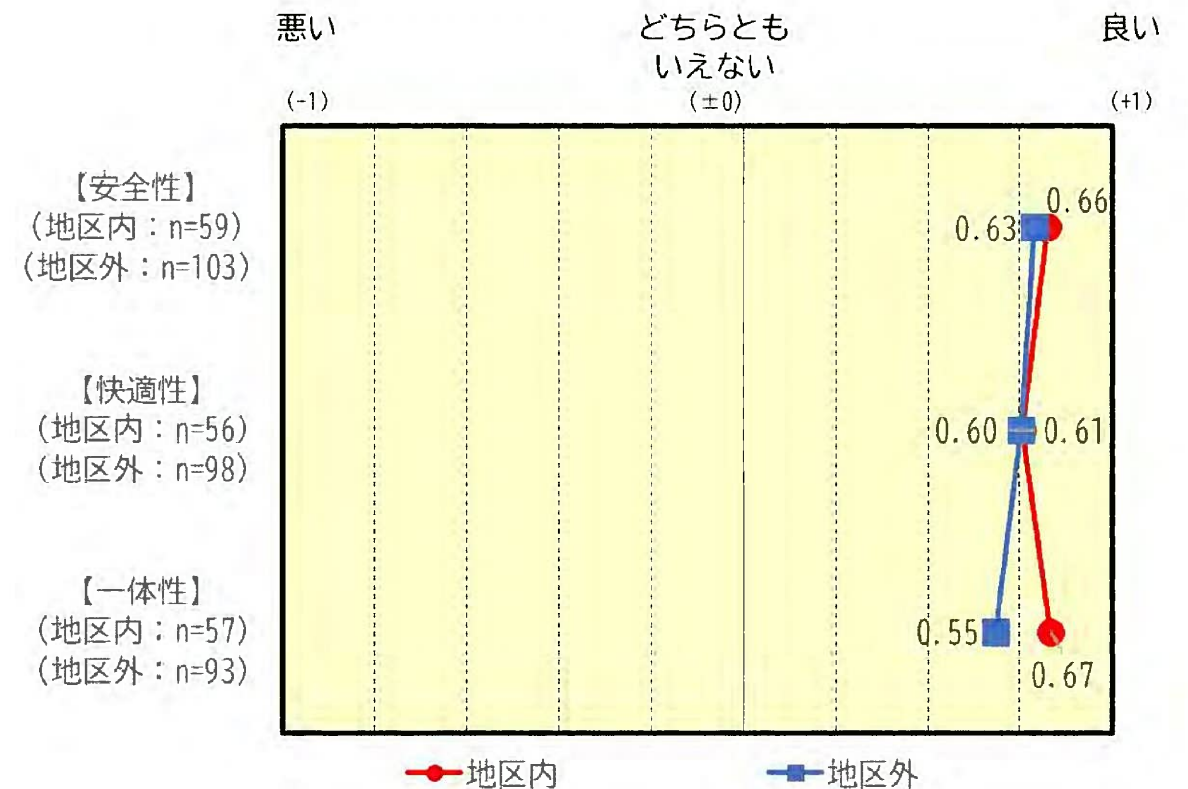
- 利用頻度としては、地区内の約6割の方が「毎日」との回答であった。

- 利用目的としては、地区内の約4割の方が「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.1-10 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号(歩道))【総合評価】



図表2.1-11 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号(歩道))【安全性・快適性・一体性】



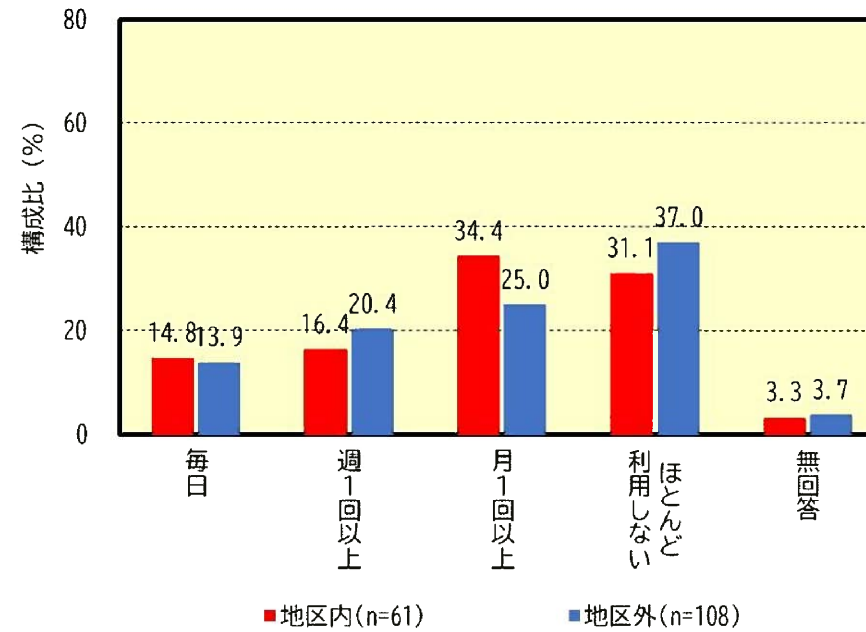
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-12 歩行者通路7号(御組坂)の利用頻度・利用目的



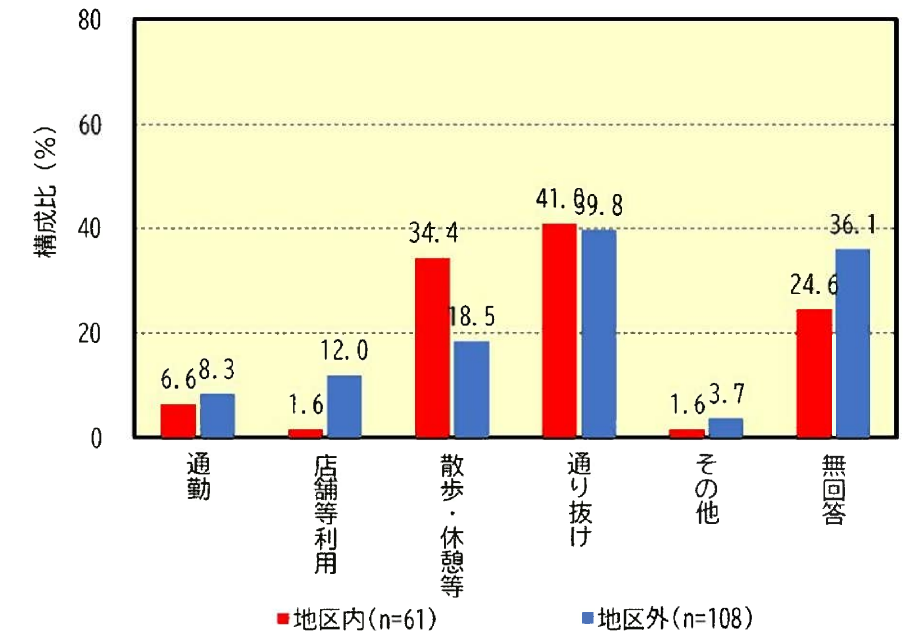
- 都市計画上は、「歩行者通路7号(幅員4m)」として位置づけられた、新設の歩行者通路である。

利用頻度



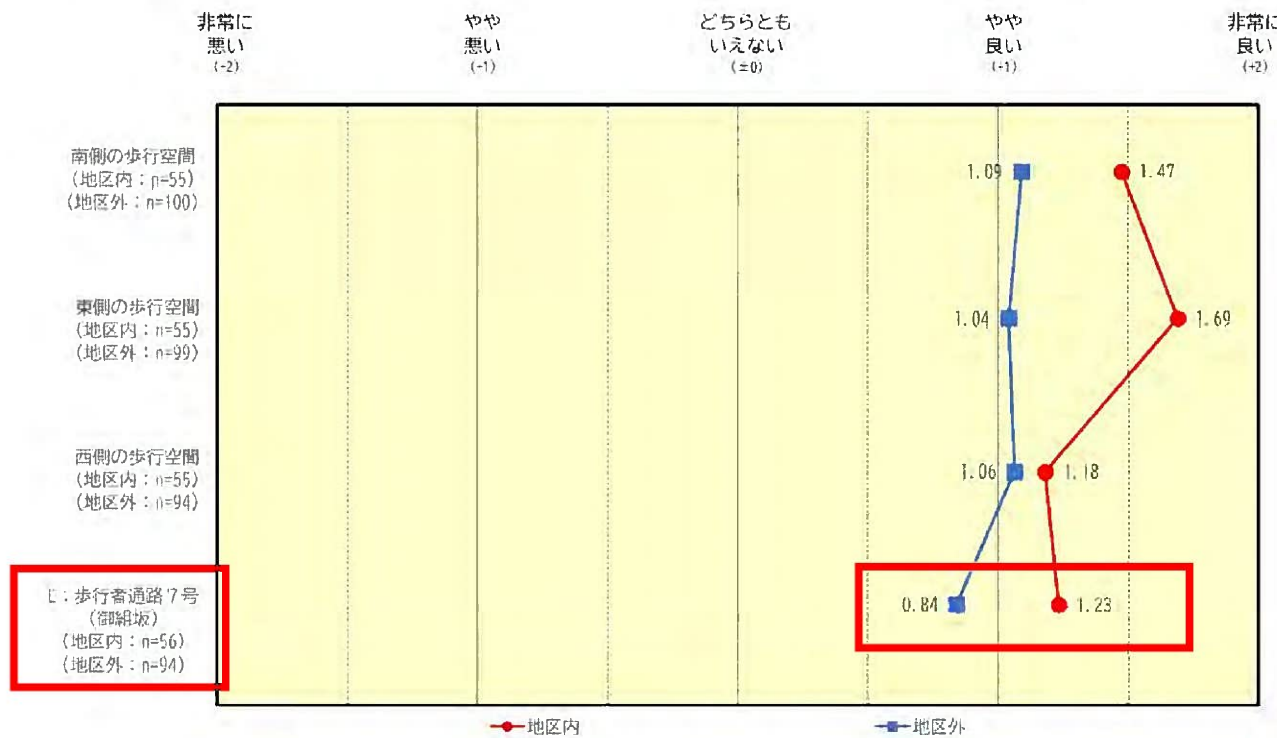
- 利用頻度としては、地区外の約4割の方が「ほとんど利用しない」との回答であった。

利用目的(複数回答)

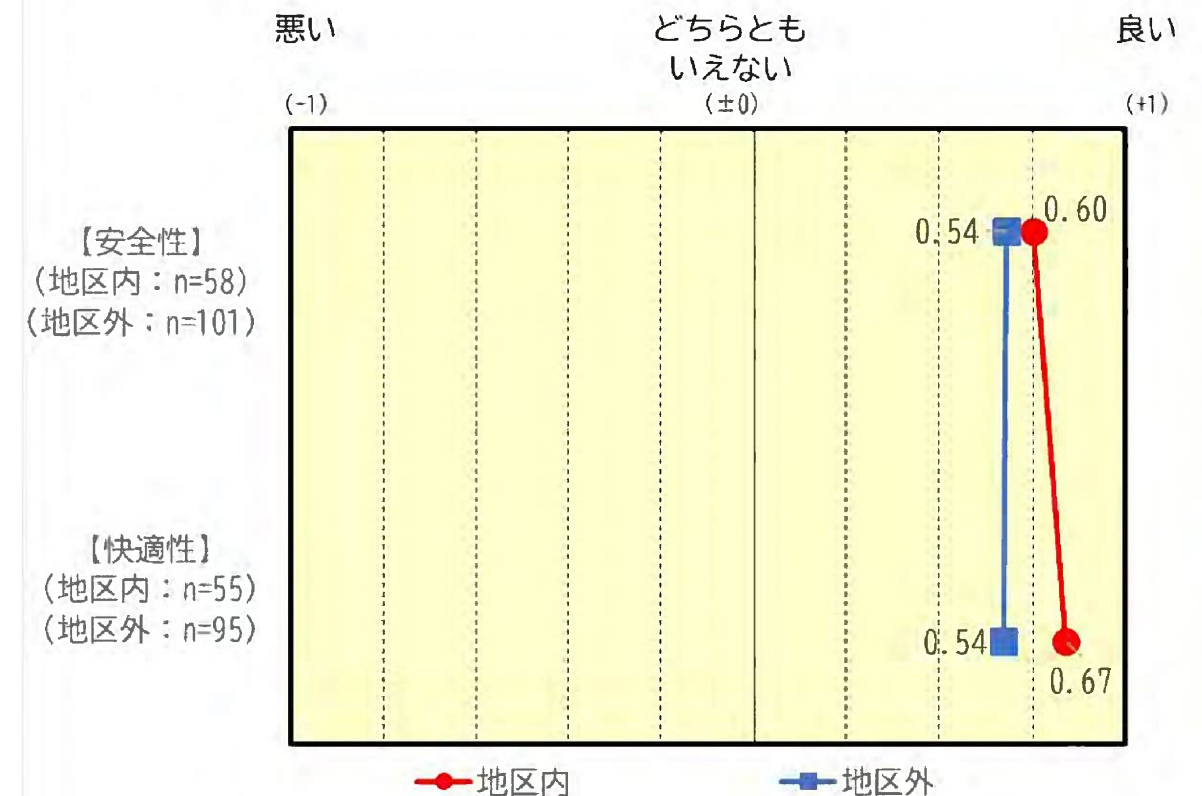


- 利用目的としては、地区内・地区外共に約4割の方が、「通り抜け」との回答であった。

図表2.1-13 歩行者通路7号(御組坂)の整備満足度【総合評価】



図表2.1-14 歩行者通路7号(御組坂)の整備満足度【安全性・快適性】



2. 2) 都市防災（耐火率・不燃領域率）

○ 耐火性の向上：耐火建築物の整備により、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】

○ 施行区域には非耐火建築物（鉄骨造・木造）が過半を占めていました。

【従後】

○ 耐火建築物の整備により施行区域内の不燃化率は従前の57%から100%と大幅に向上しました（図表2.2-1）。また、施行区域がある六本木一丁目では不燃領域率は97%を超えました（図表2.2-2）。

図表2.2-1 土地利用現況（建物構造）



図表2.2-2 不燃領域率【参考】



■ 不燃領域率の算定

	空地率	不燃化率	不燃領域率
従前	19.9%	95.8%	96.7%
従後	19.6%	96.7%	97.4%
変化値	-0.3%	0.9%	0.7%

不燃領域率

$$= \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率}$$
 空地率： $\{ (S+R) / T \} \times 100 (\%)$

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（六本木一丁目の面積）

不燃化率： $(B/A) \times 100 (\%)$

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）」
 （平成28年3月、東京都）

【従前（平成18年度）】



※事後評価対象の再開発事業の効果を見るため、対象地区以外は現況（従後）と同様としています。

「平成28年土地利用現況調査」を基に作成

2. 2) 都市防災（活動有効空間不足率）

○ 活動有効空間不足率の改善：道路の拡幅などにより、バッファカバー面積は上がり、活動有効空間不足率の改善が図られました。

図表2.2-3 活動有効空間不足率

【活動有効空間不足率】


町丁目ごとに、道路幅員が狭いため災害時の避難や消火・救助・救援などの活動が困難な地区の割合を表す指標で、下記式で算出します。

面積の単位は全て㎡

$$= 1 - \frac{\text{町丁目内のバッファカバー面積注1)}}{\text{町丁目の面積} - \text{町丁目除外- 土地利用分類の対対象面積注3)} - \text{公園等の面積注4)}} \times 100$$

注1) バッファカバー面積

道路幅員4m以上の道路を対象に、道路から容易に活動できる範囲として、道路幅員に応じたバッファ幅注2)を設定する。なお道路幅員4m未満の道路は、災害時の消火や救助の活動において、十分な作業スペースが確保できないと評価し、対象外とする。これに災害時の活動に有効なオープンスペースとして幅員4m以上の道路に接する100㎡以上1000㎡未満の小公園等のバッファカバー面積を加える。今回は対象地区内で防災訓練の場としても活用されている仙石山プラザを対象として算出することとした。

(右図凡例 )


以上の2点で町丁目のバッファカバー面積を算出する。

注2) 道路幅員に応じたバッファ幅（道路中心からの距離）

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	$(D/2) + (10.0 + (D-4) \times 5)$
6~12m	$(D/2) + (20.0 + (D-6) \times 1.67)$
12m以上	$(D/2) + 30.0$

注3) 町丁目除外対象面積

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で、1000㎡以上の公園、鉄道・港湾、水面・河川、田畑や原野、森林などが除外対象となる。

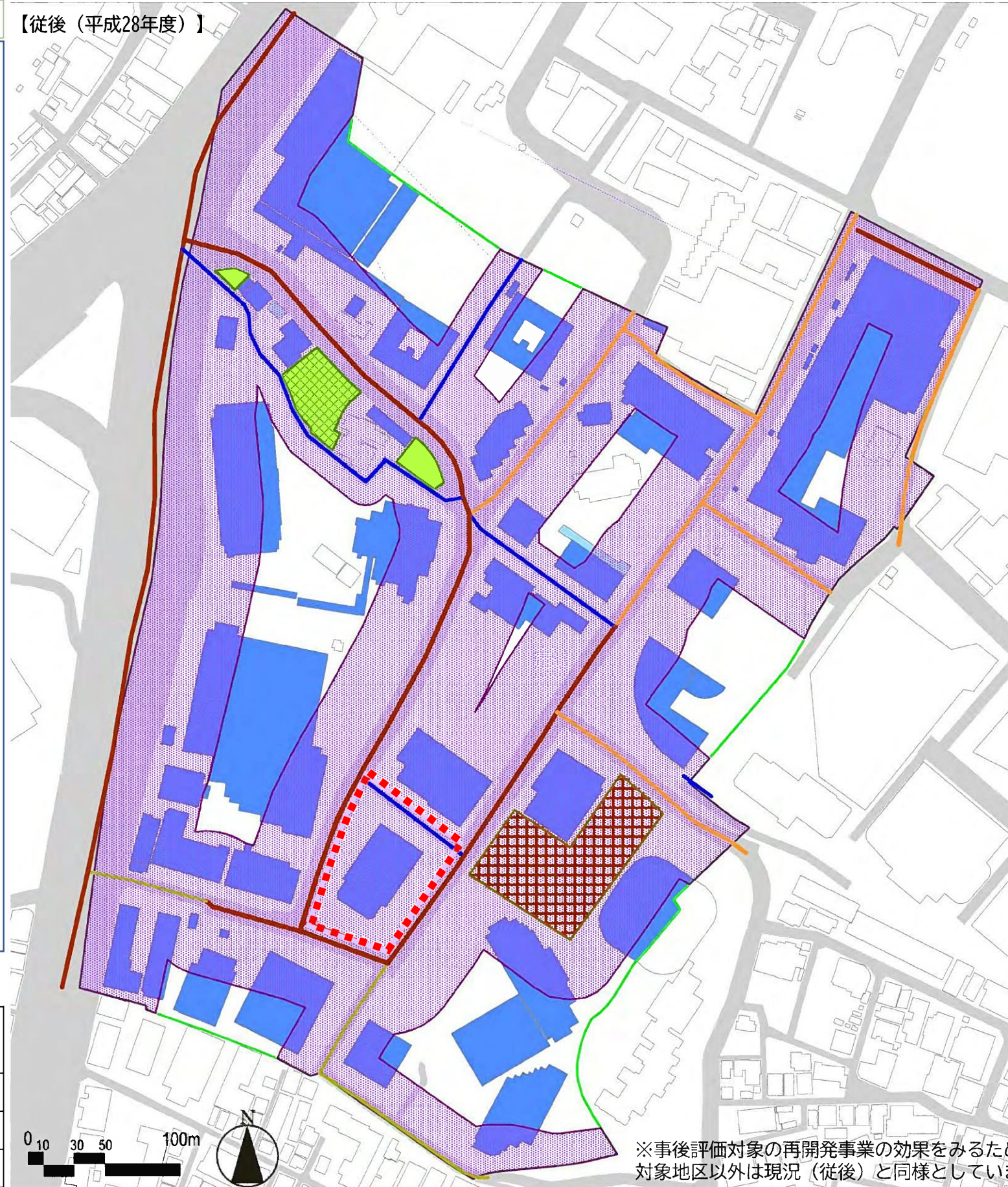
当該町丁目では一箇所の公園（約1,070㎡）のみが対象となる（右図凡例 )。

注4) 土地利用分類の公園等の面積

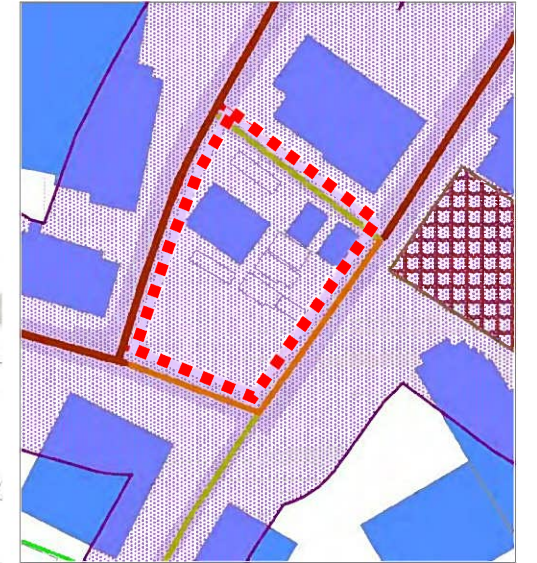
当該町丁目では町丁目除外対象に含まれた公園を除く2箇所を対象とした。

資料：「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）」
(平成30年2月、東京都都市整備局)

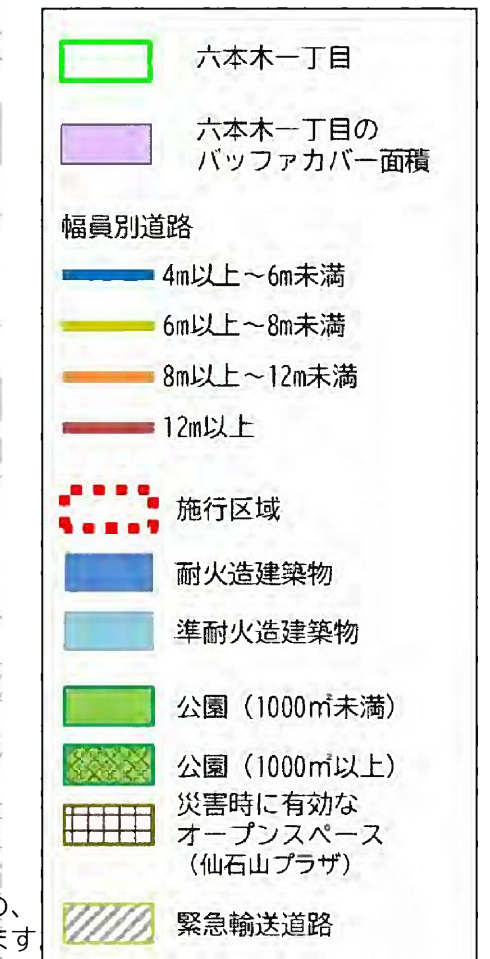
【従後（平成28年度）】



【従前（平成18年度）】



「平成28年土地利用現況調査」を基に作成



■活動有効空間不足率の算定

	対象町丁目内の バッファカバー面積	活動有効空間 不足率
従前	約 116,900 ㎡	約22.7 %
従後	約 117,200 ㎡	約22.5 %
変化値	約 300 ㎡	約-0.2 %

※事後評価対象の再開発事業の効果を見るため、対象地区以外は現況（従後）と同様としています

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受入場所等を確保し、その使用について港区において初めて、区と協定を締結しています。
- 非常用発電機や防災備蓄倉庫が整備されており、災害時でも一定期間地区内に留まることが可能であることが確認できました。
- 地区内の防災訓練への参加を高める取組みや、防災マニュアルの作成・配付を行っています。

六本木一丁目南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）
 六本木一丁目南地区は平成22年11月に「災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペース等の使用及び備品等の提供に関する協定書」を締結し、1階エントランスホール（約156㎡）及び地下1階カスケードホール（約50㎡）並びに階段部分（約46㎡）を一時滞在用スペースとするとともに、パック毛布、保存水、備蓄トイレを帰宅困難者等に提供する備蓄物資としています。本協定は、港区において初めて、帰宅困難者への対応について区と協定が締結されたものです。
 また、非常用発電機が整備されていることや、居住者用の備蓄3日分がなされていることが確認できました。これらの整備により、災害時でも一定期間地区内に留まることが可能であることから、都市防災に資する施設として評価できます。
 さらに、建物全体を対象とした年1回の防災訓練の実施や、防災マニュアルの作成・配布等、地区内の防災意識を高める取組を行っています。

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、店舗、駐車場
港区との協定の締結	<p>平成22年11月19日 「災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペース等の使用及び備品等の提供に関する協定書」</p> <p>○一時滞在用スペース等：1階エントランスホール（約156㎡） 地下1階カスケードホール（約50㎡） 階段部分（約46㎡） 1階誰でもトイレ （原則、災害当日及び翌日）</p> <p>○提供する備蓄物資等：パック毛布 50枚 保存水 50本 備蓄トイレ（3回分/人） 50パック ※協定における備蓄物資の他、クッションマットを用意</p>
主なインフラの防災性能	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用発電機 ・耐震性能（制振構造） ・手動浄化ポンプの装備 ・災害時に太陽光電力をコンセントへ供給
防災空地、避難経路	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な空地の整備による街区形成 ・地区幹線道路の拡幅と歩道状空地の整備、及び御組坂の歩行者通路化による避難ネットワークの形成
街区における生活の継続	<ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄倉庫に、食糧3日分を備蓄
防災意識を高める独自の取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練の実施（ヒアリング調査より） ⇒年1回、管理組合総会後に防災訓練を実施。消火器の使用、起震車体験等、参加率を高める取組みを実施。 ・防災マニュアルの作成と配布

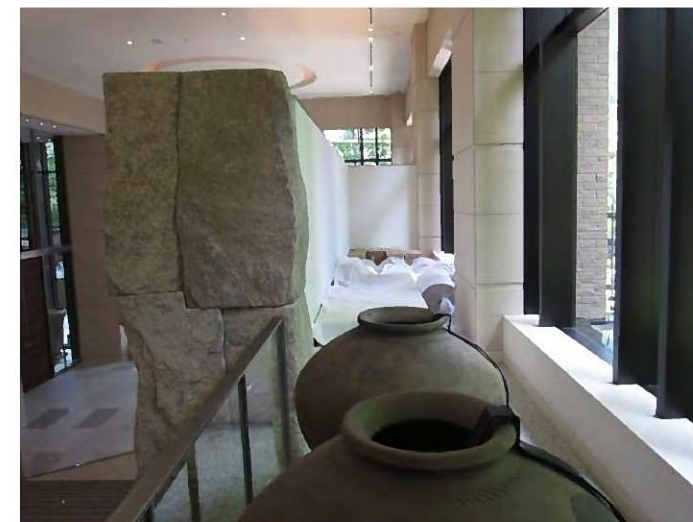
図表2.2-5 防災施設等の内容



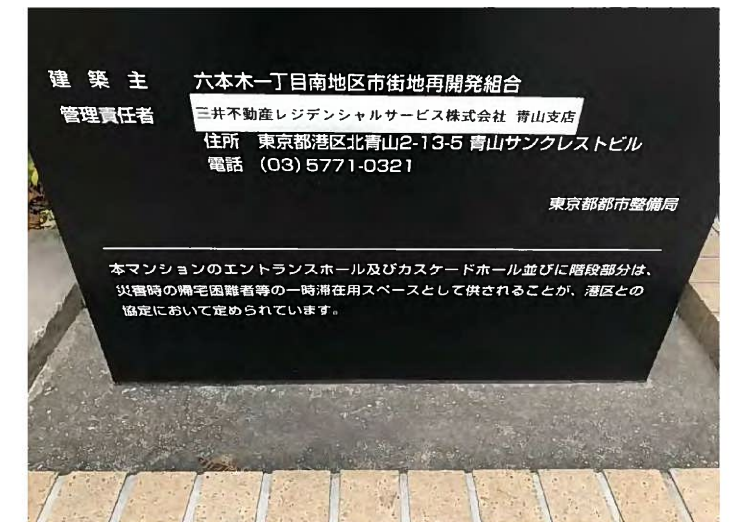
一時滞在用スペース（カスケードホール）



地下階の防災備蓄倉庫



帰宅困難者用マット



一時滞在施設の掲示



防災訓練（水消火器の使用）



防災訓練（ベランダ隔て板の蹴破り）

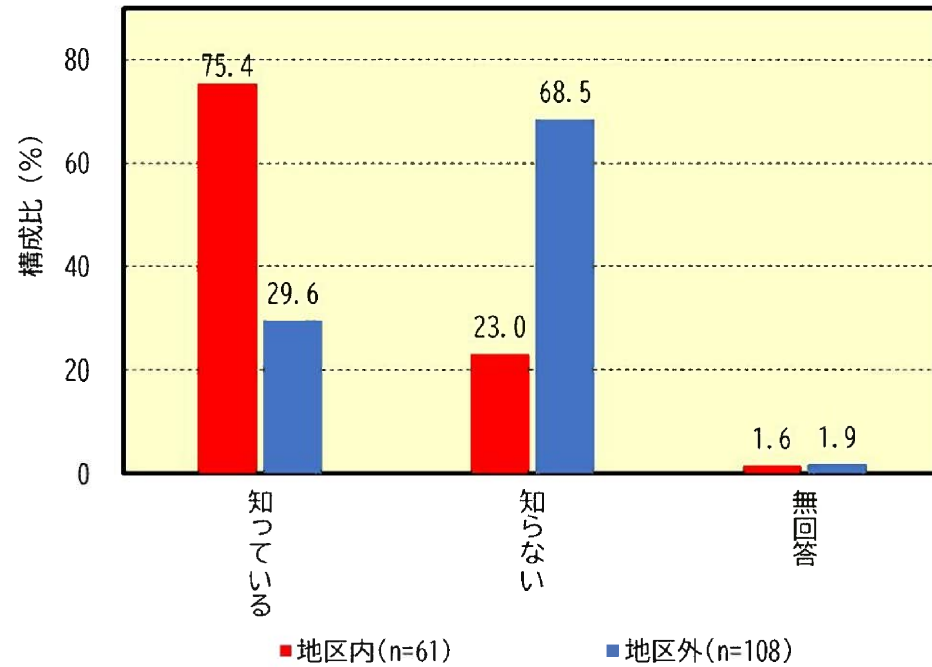
2. 2) 都市防災（防災施設の整備状況）

- 防災施設の整備状況について、地区内の半数以上の方及び地区外の3割程度の方が認知していることが分かりました。（図表2.2-6、7、8）
- 地区内外の方の多くは、当地区の再開発事業が防災性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2.2-9、10）

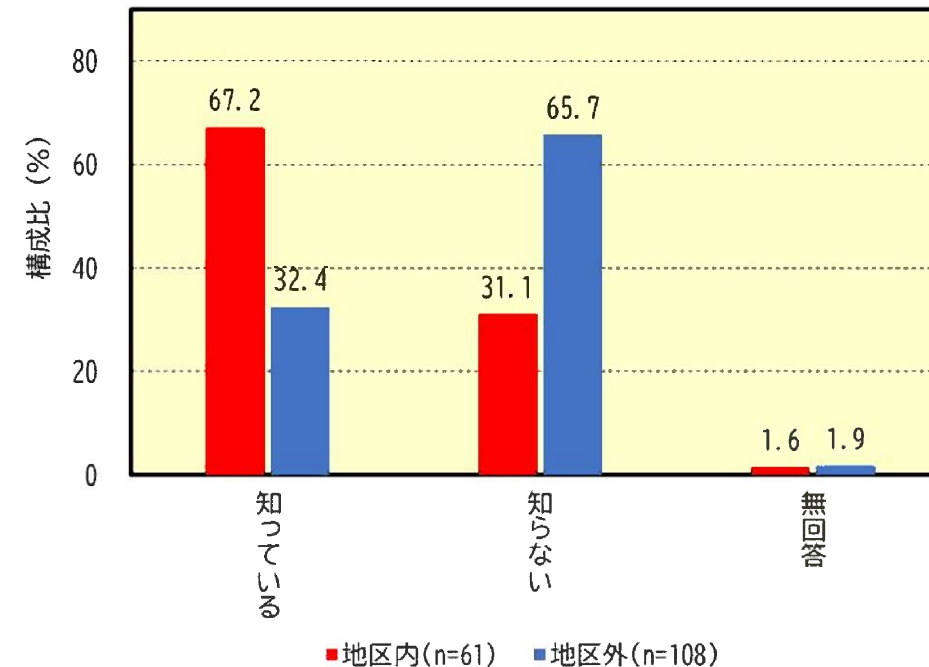
六本木一丁目南地区において、防災意識に関する調査を行いました。（図2.2-6～図2.2-10）
 地区内の方の半数以上は、①防災備蓄倉庫が整備されていること、②非常用発電システムを導入していること、③一時滞在施設として区と協定を結んでいることを認知していることが確認できました。特に防災備蓄倉庫の整備については、約7割以上の方が認知しており、再開発事業における防災性向上のための取組が広く周知されていることが分かりました。

地域の防災性の向上については、地区内外の方の多くが六本木一丁目南地区の再開発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。

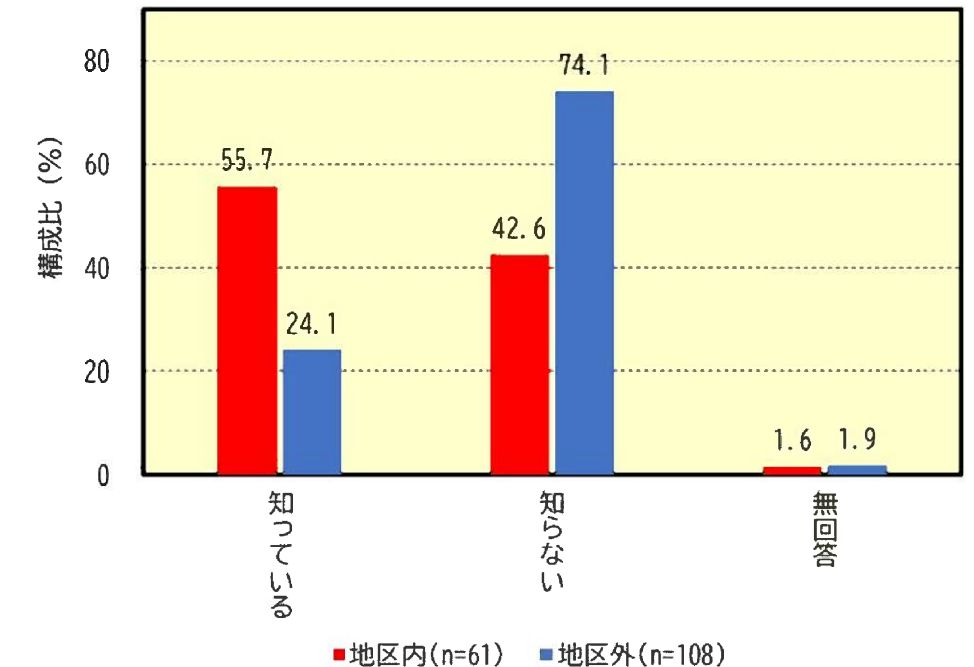
図表2.2-6 防災備蓄倉庫の認知



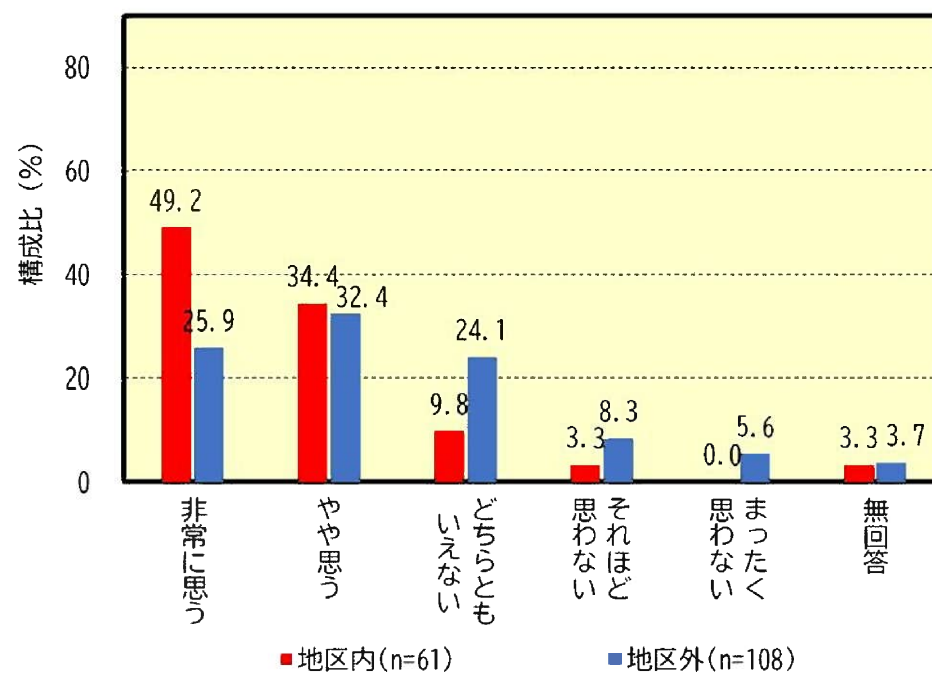
図表2.2-7 非常用発電システムの認知



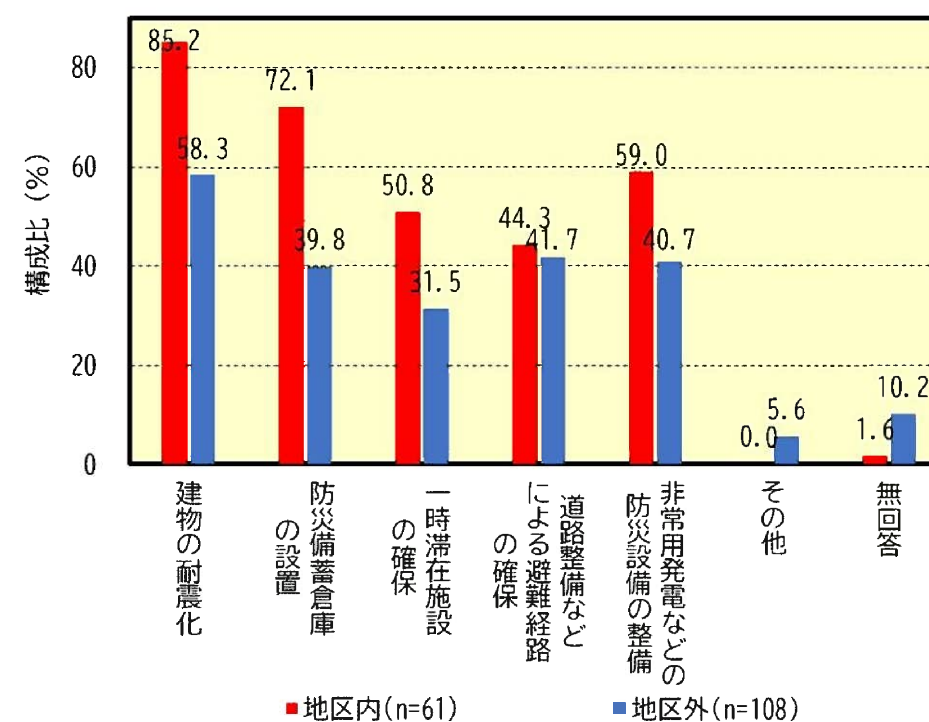
図表2.2-8 一時滞在施設の認知



図表2.2-9 地域の防災性の向上



図表2.2-10 防災性の向上につながっている点（複数回答）



2. 3) 居住性・快適性（事業継続性、住宅整備）

- 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、居住者満足度も良好です。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。
- 住宅の入居率は100%であり、施設稼働状況は良好です。
- 建物全体の管理業務（清掃、設備保守、警備、植栽管理等）は一括で民間会社に委託されており、適切な管理運営体制が構築されています。

施設の管理運営は、管理組合から民間会社に委託されており、外構、外構植栽を含めて建物全体の清掃、設備保守、警備、植栽管理等が行われていることが確認できました。
 居住者満足度のアンケート結果をみると、総合的な居住満足度は高く、特に交通利便性や地域のブランド力、防災面や防犯面の安心に対する満足度が高いことが確認できました。

「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。
 六本木一丁目南地区市街地再開発事業では、誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多く作られ、住宅の入居率も良好です。また、従前の権利者79名のうち59名が権利変換し、従後も住宅を取得しています。住宅の入居率は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供給がなされていると認められます。

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：パークコート六本木ヒルトップ管理組合					
	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（一括）					
管理会社等の管理内容	住宅（共用部分）					
	管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他
	○	○	○	○	○	-

図表2.3-2 施設の整備水準

	住宅間取り別専有面積			
	1DK	2LDK	3LDK	3LDK+S
	約45㎡～約50㎡	約65㎡～約100㎡	約80㎡～約140㎡	約150㎡
パークコート六本木ヒルトップ	62戸	134戸	73戸	1戸
計	270戸			

参考 施設管理上の苦勞・工夫（ヒアリング調査）

- ・パークコート六本木ヒルトップでは、問い合わせがあった際などに可能な限り現場で対応できるように、フロントマネージャーの下に現場責任者を常駐させています。他のマンションでは、現場責任者を常駐させることはほとんど無く、本施設は手厚い体制となっています。
- ・維持管理に関しては、特に緑に気を使っています。高木の下が根詰まりするので工夫したり、ダメな時は植え替えも検討します。また、空調のダクトの出口付近にある樹木は枯れやすいため気を使っています。
- ・竣工から7～8年経っているため、土壌に関しても悪くなっていないかどうか気にしています。

（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、住戸専有面積、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歳の子供がいる3人世帯の誘導居住面積 → 65㎡

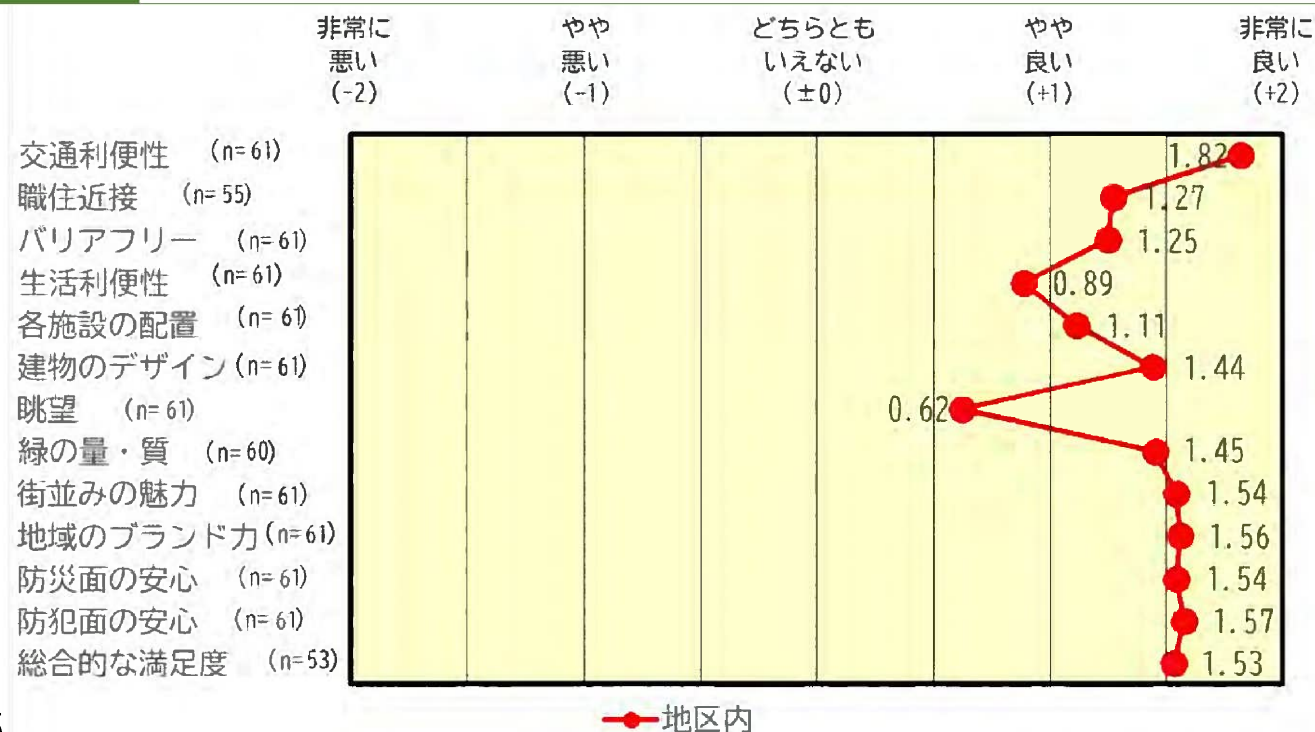
※2 世帯人数（※1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※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

参考 居住者満足度



図表2.3-3 施設稼働状況（ヒアリング調査）

	パークコート六本木ヒルトップ	
主な用途	住宅	商業
入居率	100%	100%