

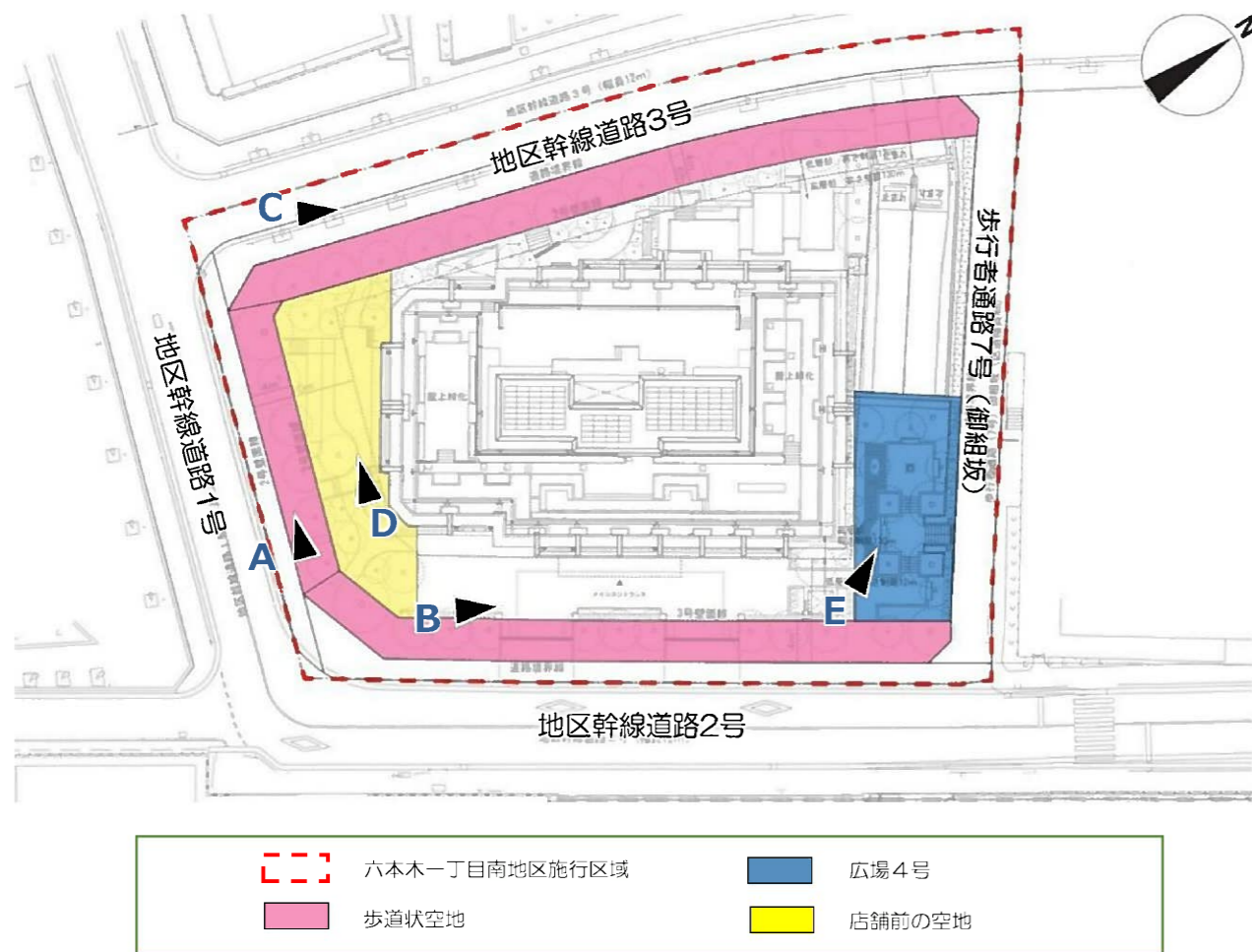
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

※公開空地：地区施設のうち、民間の土地上にあるもの

○地区幹線道路1号・2号・3号沿いに、歩道と一体的な歩道状空地が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。
○公開空地に多くの緑を設けていることで、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並みの形成」に寄与しています。

地区幹線道路1号・2号・3号の歩道と一体的に整備された歩道状空地は、ゆとりや見通しの確保された快適な歩行者空間を形成しています。また、土地の高低差を解消するバリアフリー動線としても機能しています。広場4号は、ベンチのある緑の多い空間として整備され、区との維持管理協定に基づき適切に維持管理がなされています。
公開空地に多くの緑を設けていることで、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並みの形成」に寄与しています。

図表2.3-4 公開空地の整備状況について



図表2.3-5 主な公開空地の現状

A 歩道状空地（地区幹線道路1号沿い）



B 歩道状空地（地区幹線道路2号沿い）



C 歩道状空地（地区幹線道路3号沿い）



D 店舗前の空地



E 広場4号



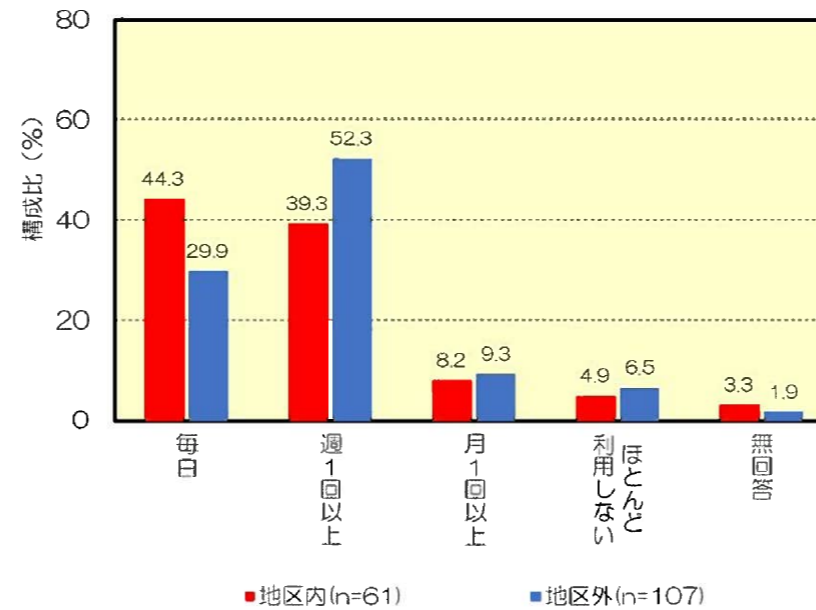
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

○幹線道路沿いの空地が地区内・地区外の方々に「毎日」または「週に1回以上」の利用があると回答されています。利用の目的に関しては、空地によってさまざまな利用目的に分かれる結果となりました。
○公開空地の整備満足度は、地区内の方々の回答は概ね良好と見受けられます。

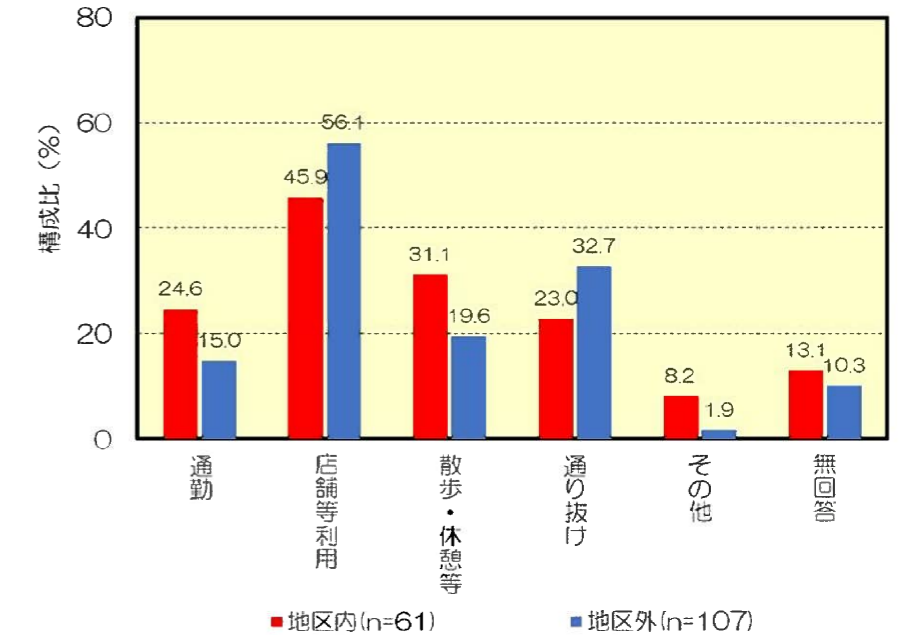
図表2.3-6 南側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路1号沿いの歩道状空地)



利用頻度



利用目的（複数回答）

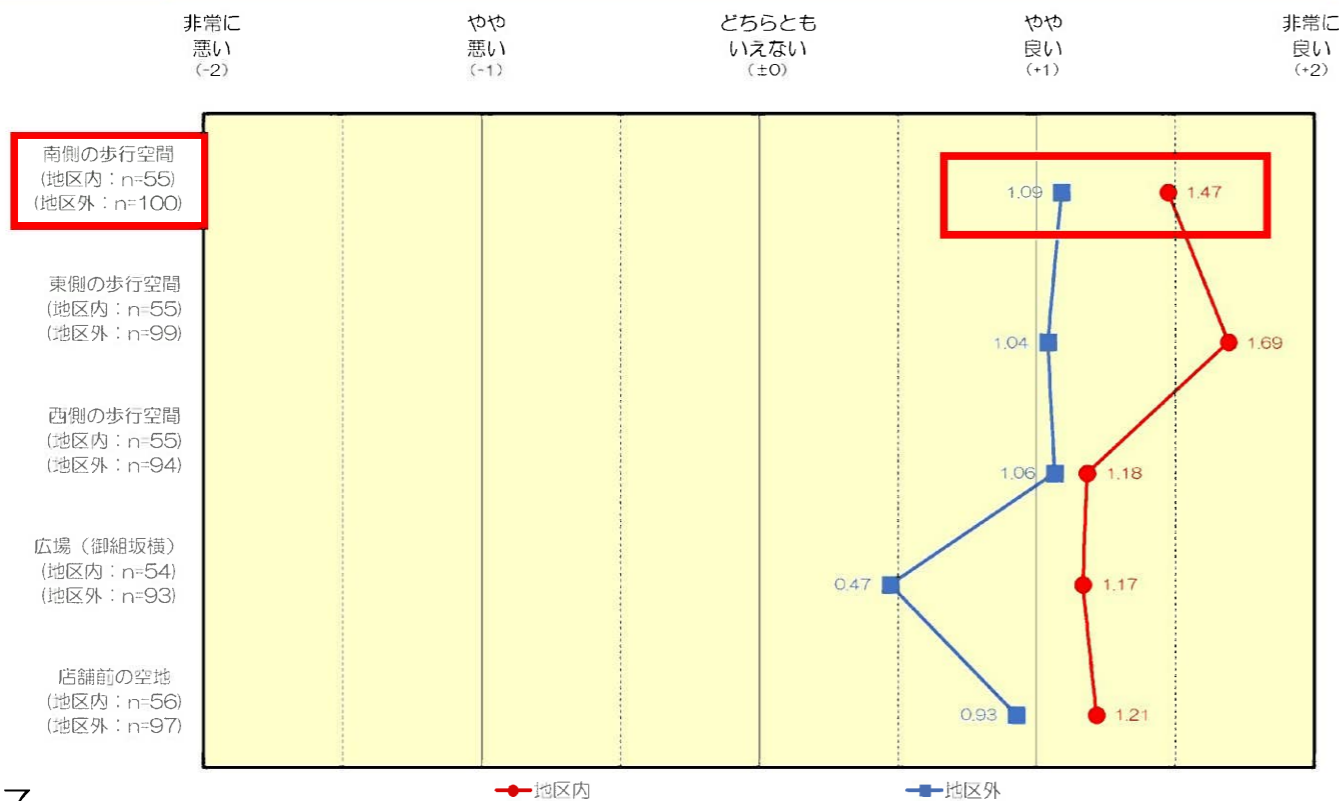


※一体的な空間として整備されているため、地区幹線道路1号（歩道）も併せた「南側の歩行空間」としてアンケートを実施

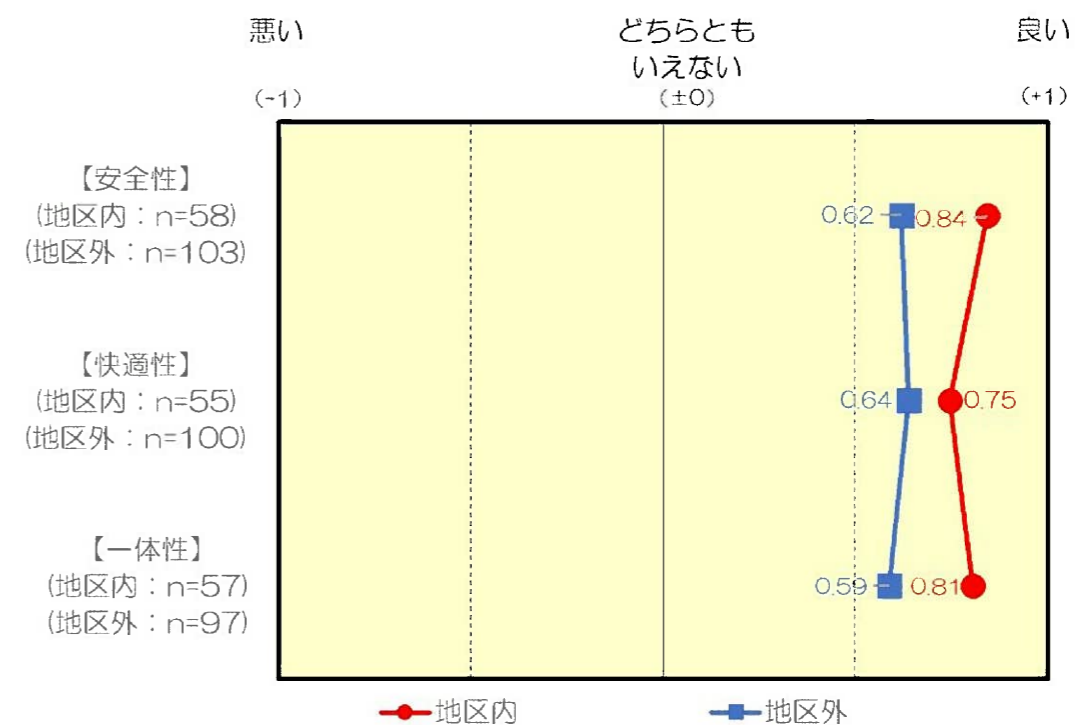
・ 利用頻度としては、地区内・地区外の約8割の方が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

・ 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2.3-7 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号沿いの歩道状空地)【総合評価】

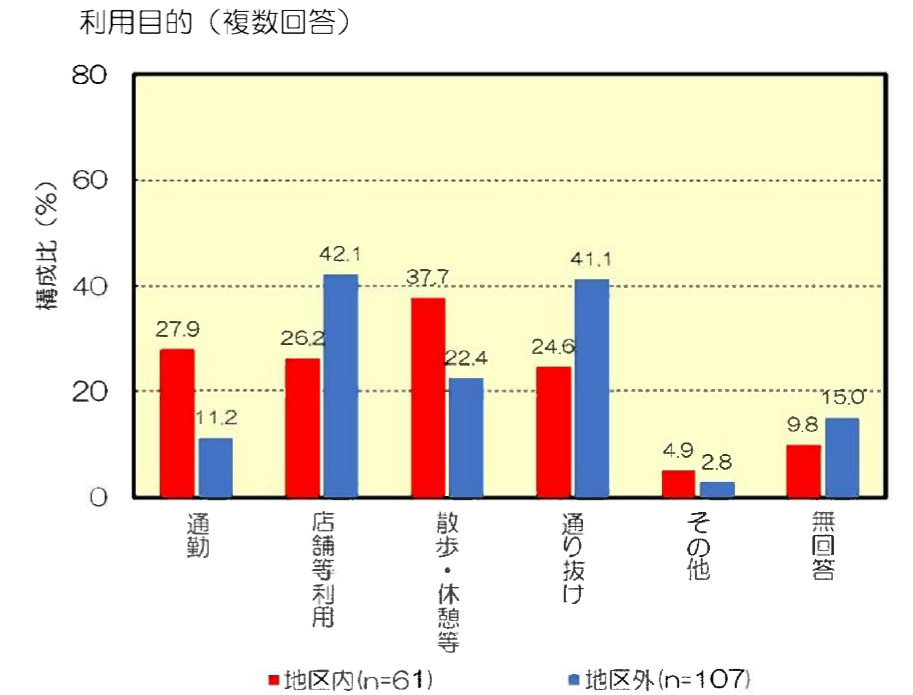
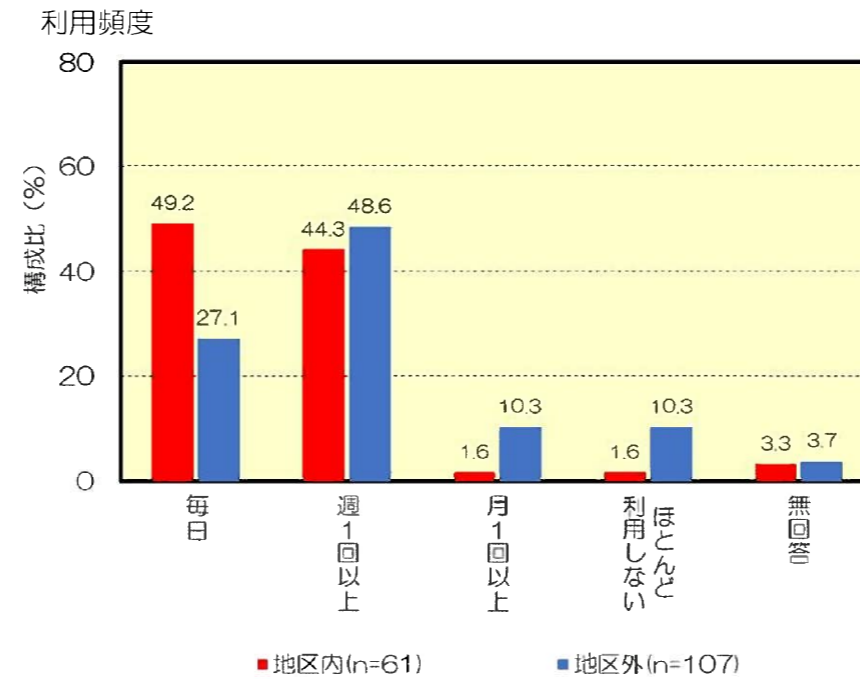


図表2.3-8 南側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路1号沿いの歩道状空地)【安全性・快適性・一体性】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-9 東側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路2号沿いの歩道状空地)

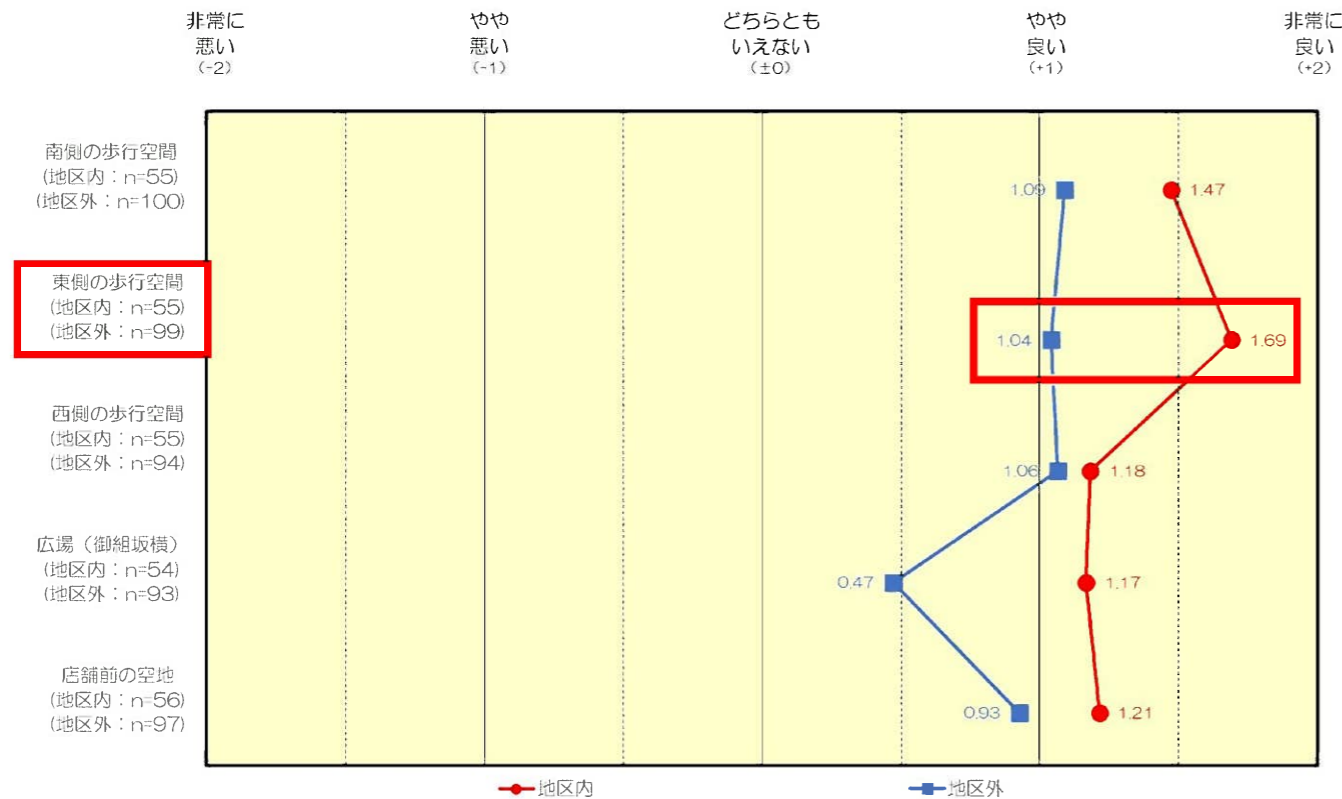


※一体的な空間として整備されているため、地区幹線道路2号（歩道）も併せた「東側の歩行空間」としてアンケートを実施

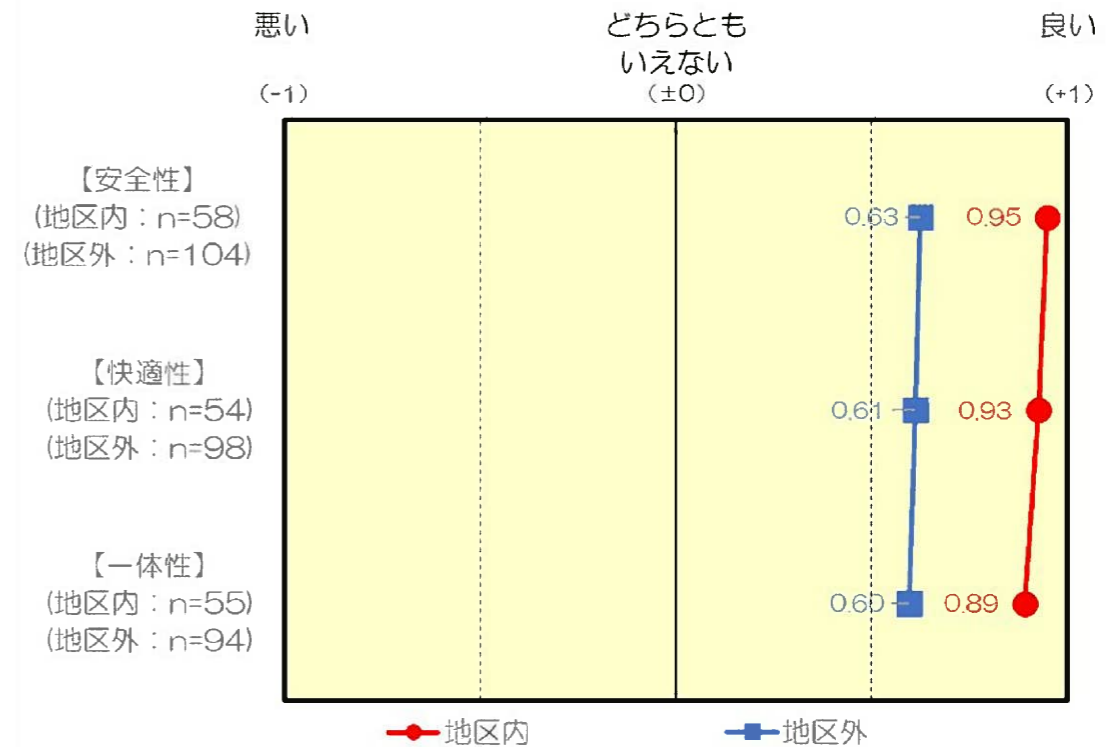
・ 利用頻度としては、地区内の方の約9割以上が、「毎日」「週1回以上」との回答であった。

・ 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。
 ・ 地区外の方の約8割は、「店舗等利用」「通り抜け」の利用との回答であった。

図表2.3-10 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号沿いの歩道状空地)【総合評価】

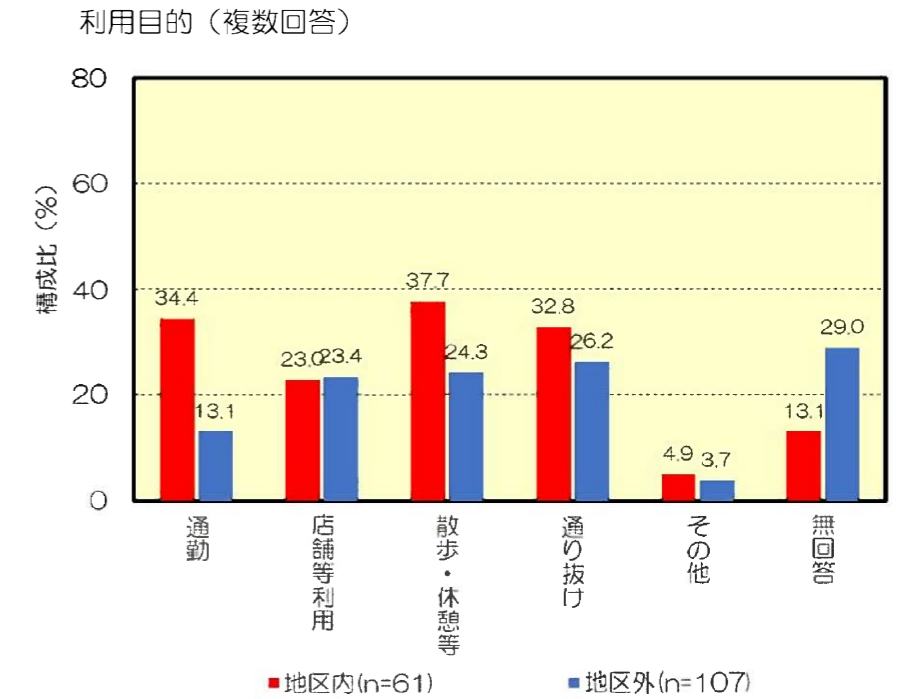
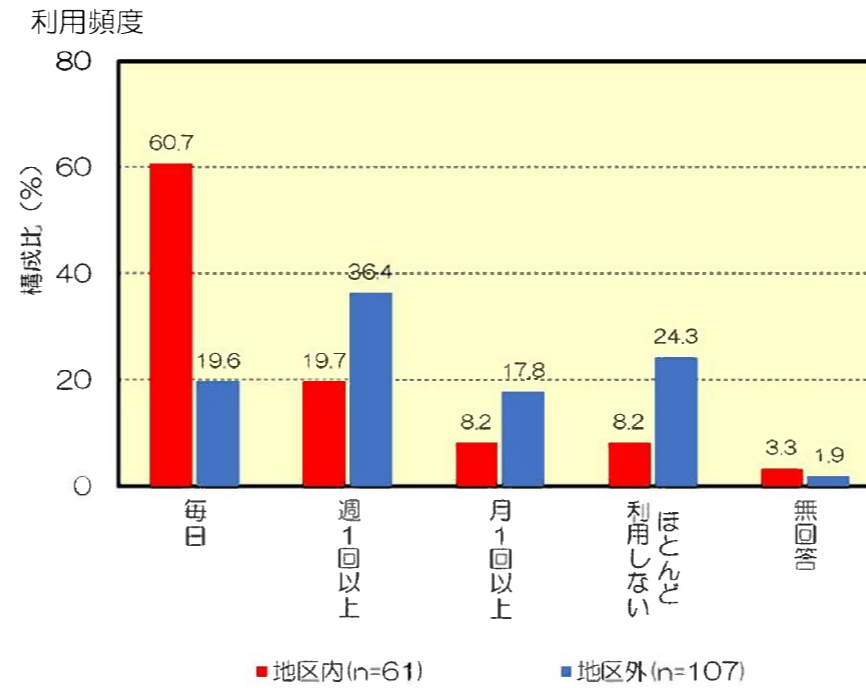


図表2.3-11 東側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路2号沿いの歩道状空地)【安全性・快適性・一体性】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-12 西側の歩行空間の利用頻度・利用目的(地区幹線道路3号沿いの歩道状空地)

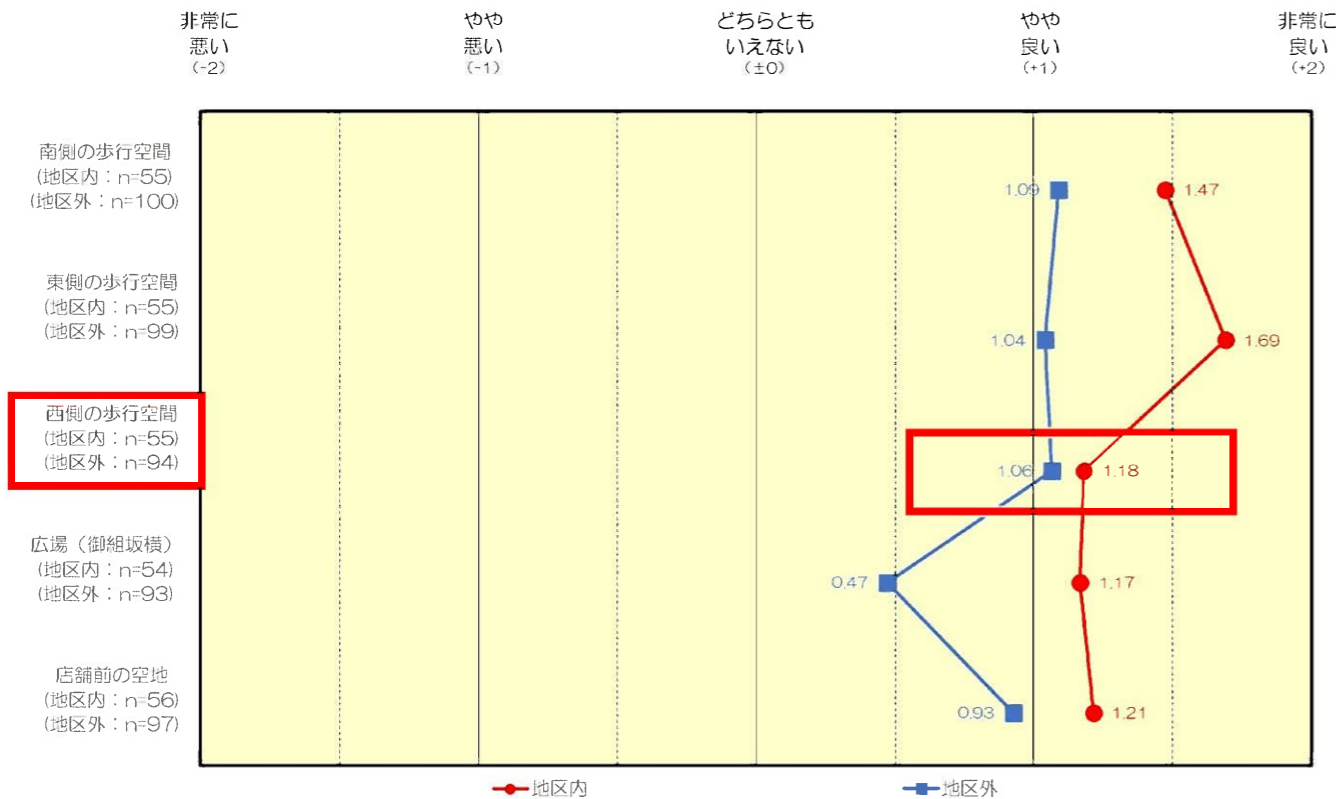


※一体的な空間として整備されているため、地区幹線道路3号（歩道）も併せた「西側の歩行空間」としてアンケートを実施

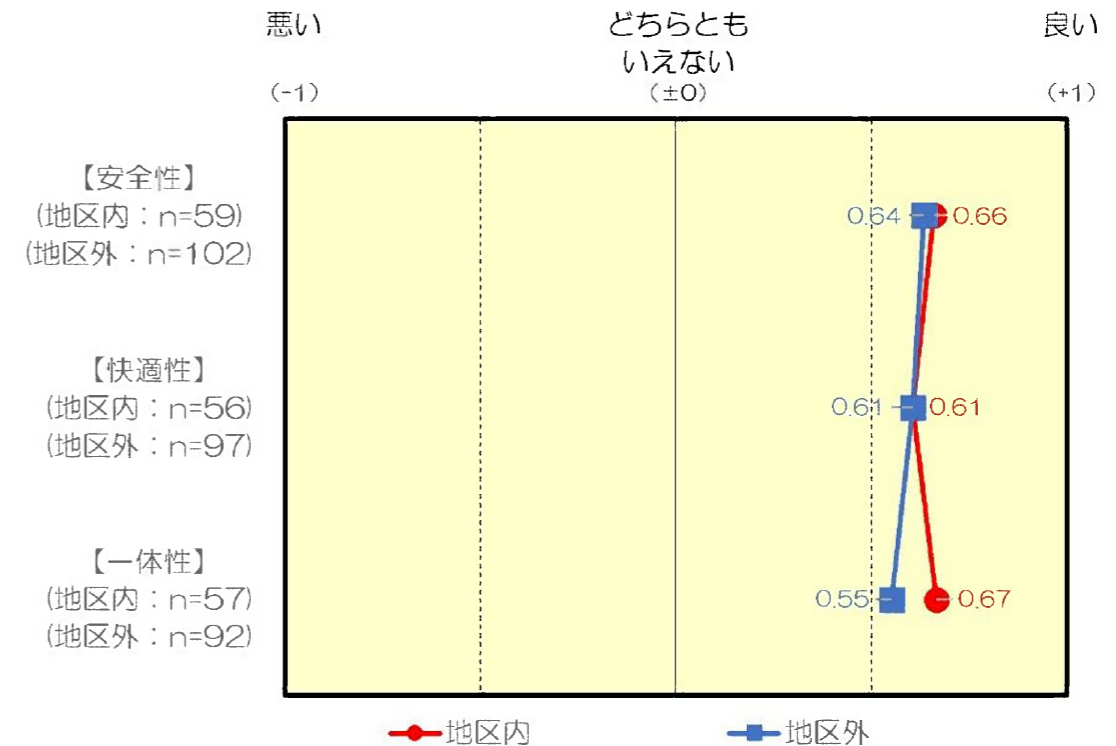
・ 利用頻度としては、地区内の約6割の方が「毎日」との回答があった。

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

図表2.3-13 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号沿いの歩道状空地)【総合評価】



図表2.3-14 西側の歩行空間の整備満足度(地区幹線道路3号沿いの歩道状空地)【安全性・快適性・一体性】

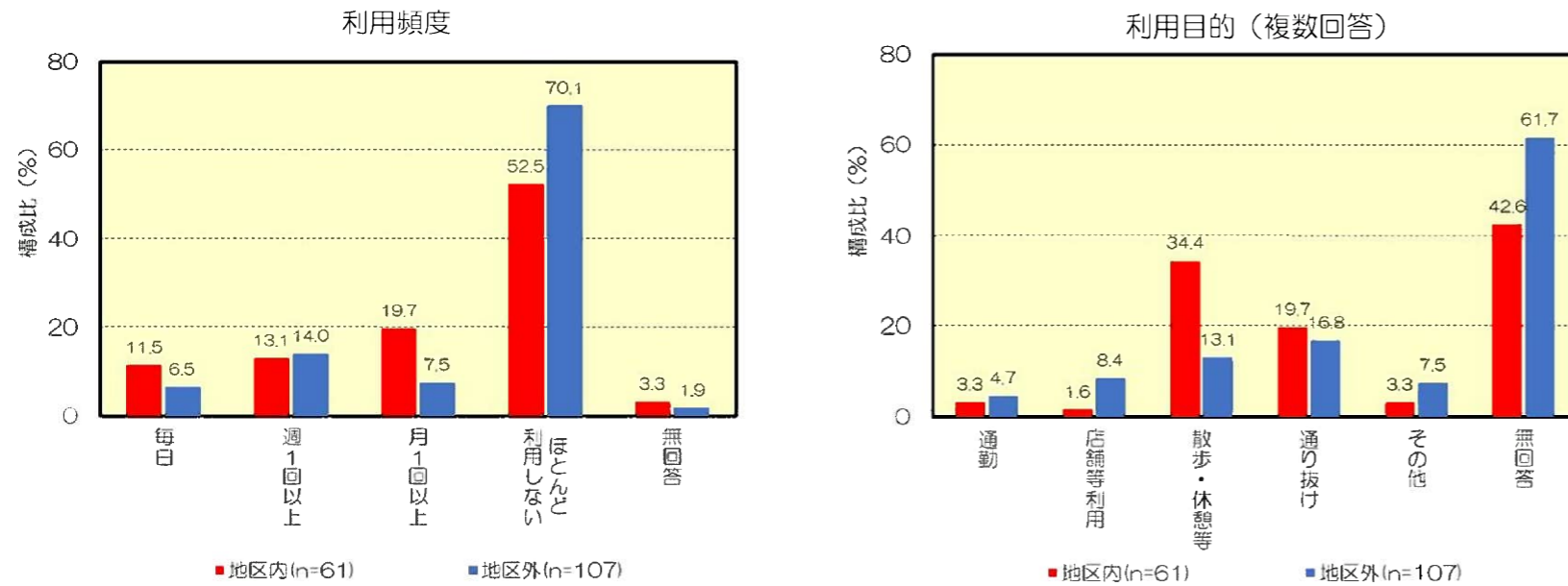


2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-15 広場4号の利用頻度・利用目的



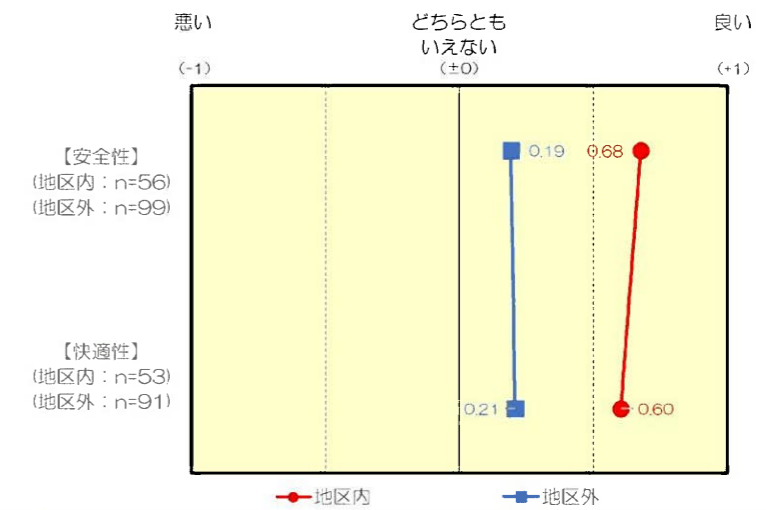
・都市計画は、「広場4号（150㎡）」として位置づけられた新設の広場である。



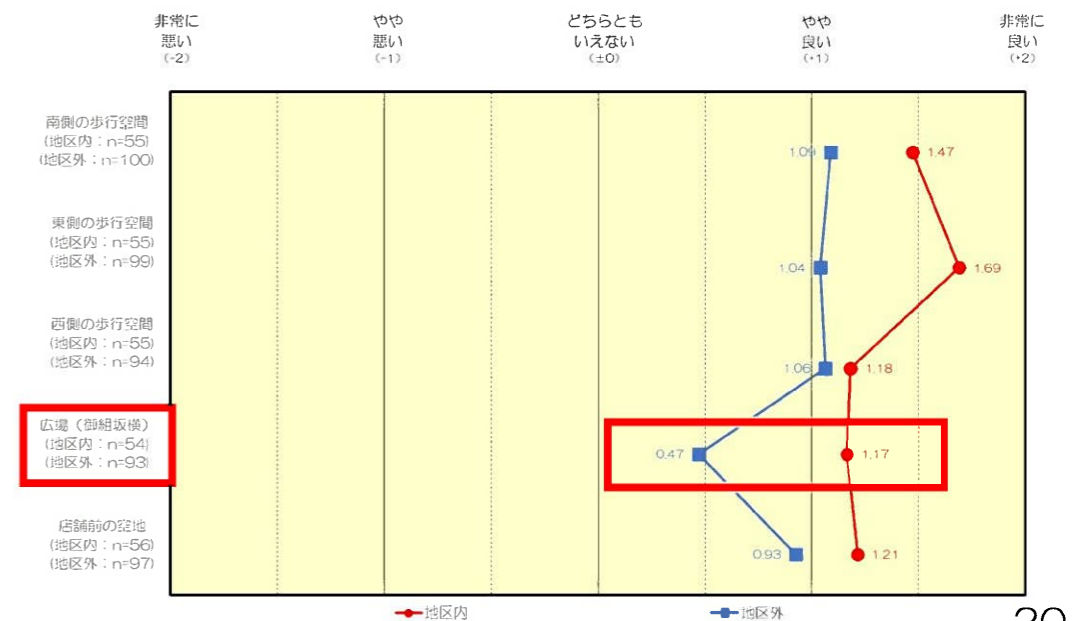
・利用頻度としては、地区内の約5割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

・利用目的としては、地区内の約3割の方が、「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-16 広場4号の整備満足度【安全性・快適性】



図表2.3-17 広場4号の整備満足度【総合評価】



参考 アンケート自由意見（広場4号）

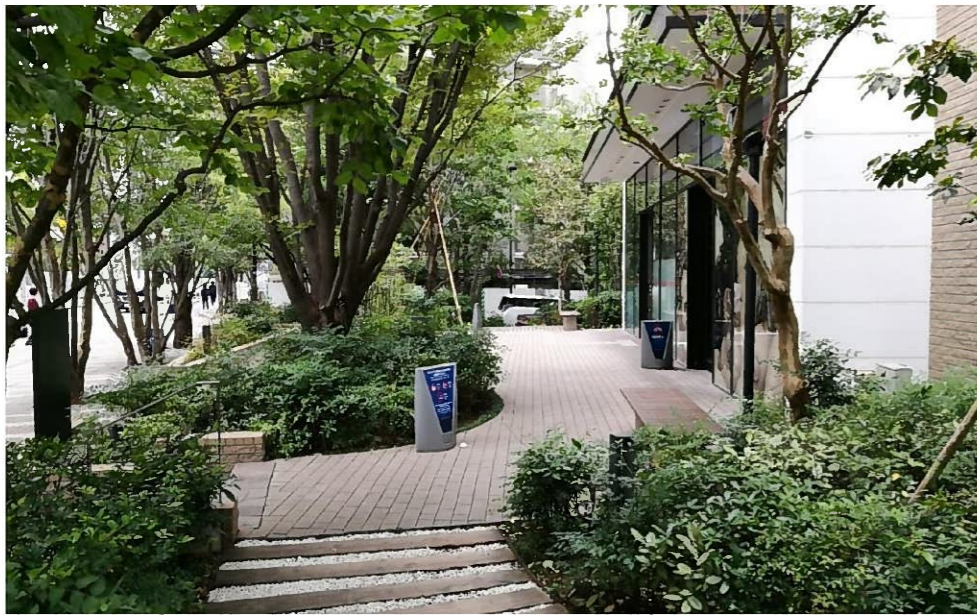
- 地区内
 - ・全体としては広々とした空間で快適ですが、この広場を利用している方は見たことがありません。
- 地区外
 - ・閉鎖的で見通しも悪く段差が多く、利用する者にとってオープンスペースとは言えないと思う。
 - ・マンション内の人しか利用できないと思っていました。これを機に利用したいと思います。

【地区外から見た広場4号】

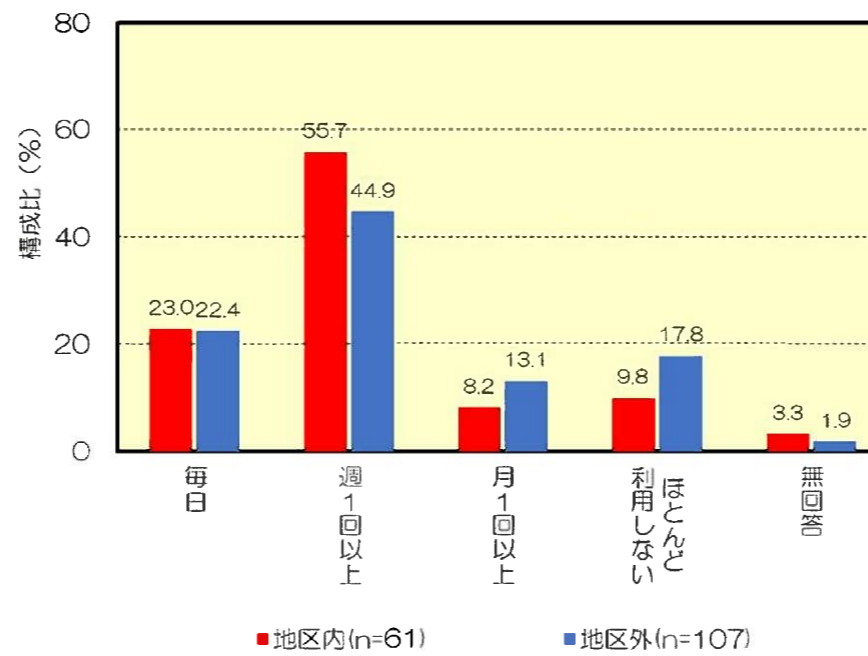


2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

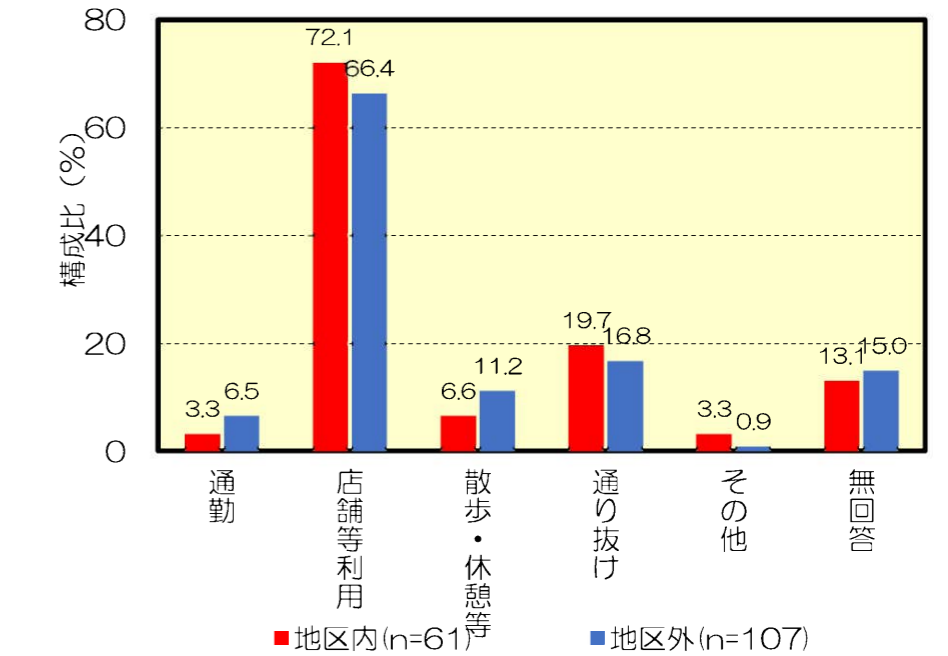
図表2.3-18 店舗前の空地の利用頻度・利用目的



利用頻度



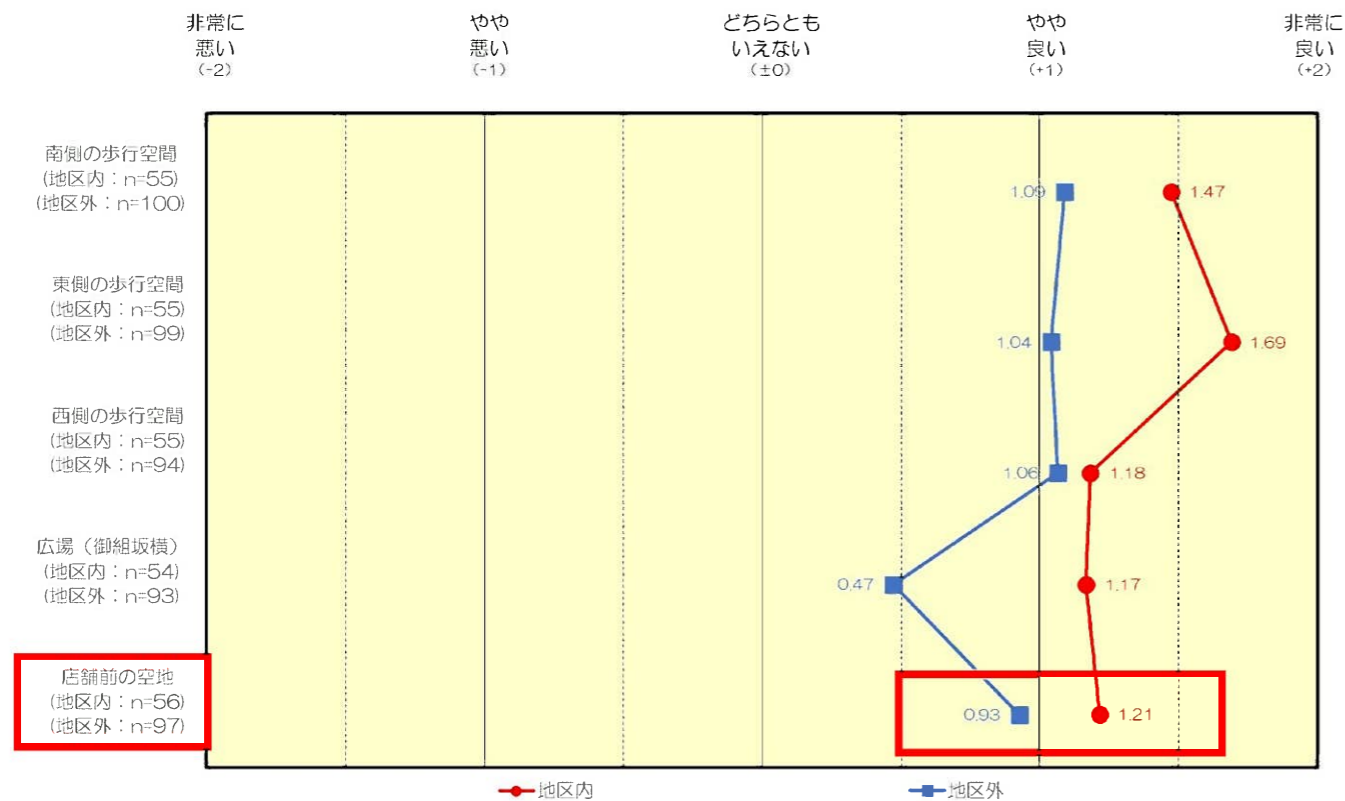
利用目的（複数回答）



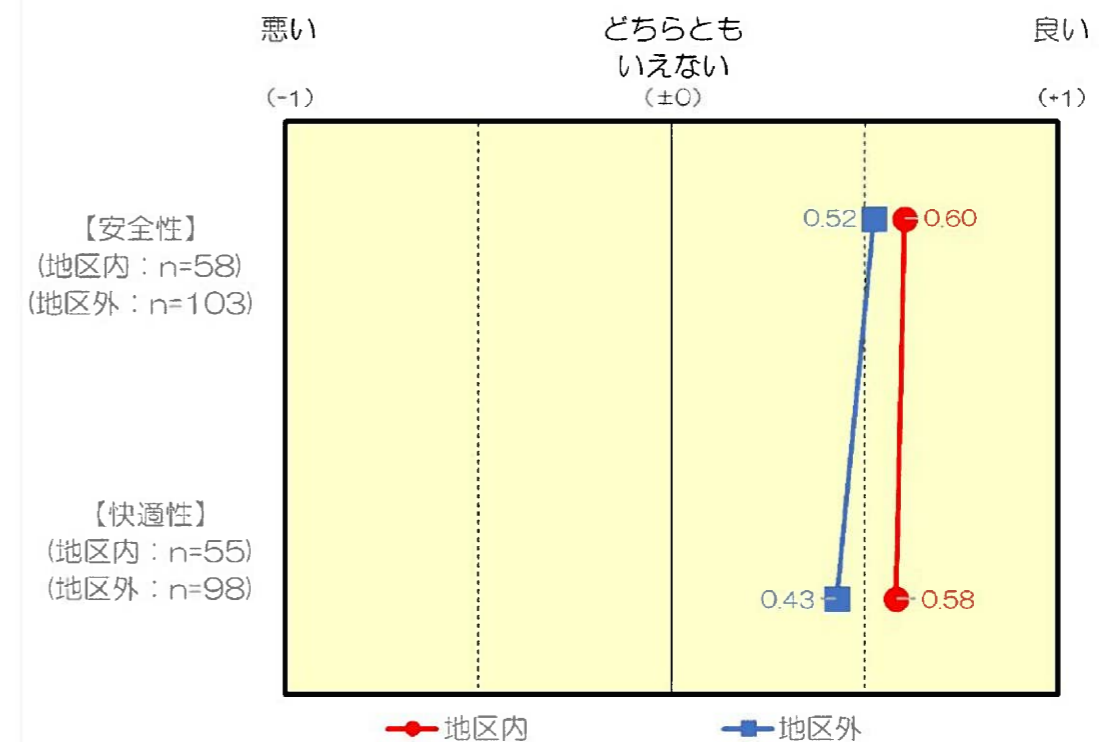
・ 利用頻度としては、地区内の約6割の方が「週1回以上」との回答があった。

・ 利用目的としては、地区内・地区外共に約7割の方が「店舗等利用」との回答があった。

図表2.3-19 店舗前の空地の整備満足度【総合評価】



図表2.3-20 店舗前の空地の整備満足度【安全性・快適性】

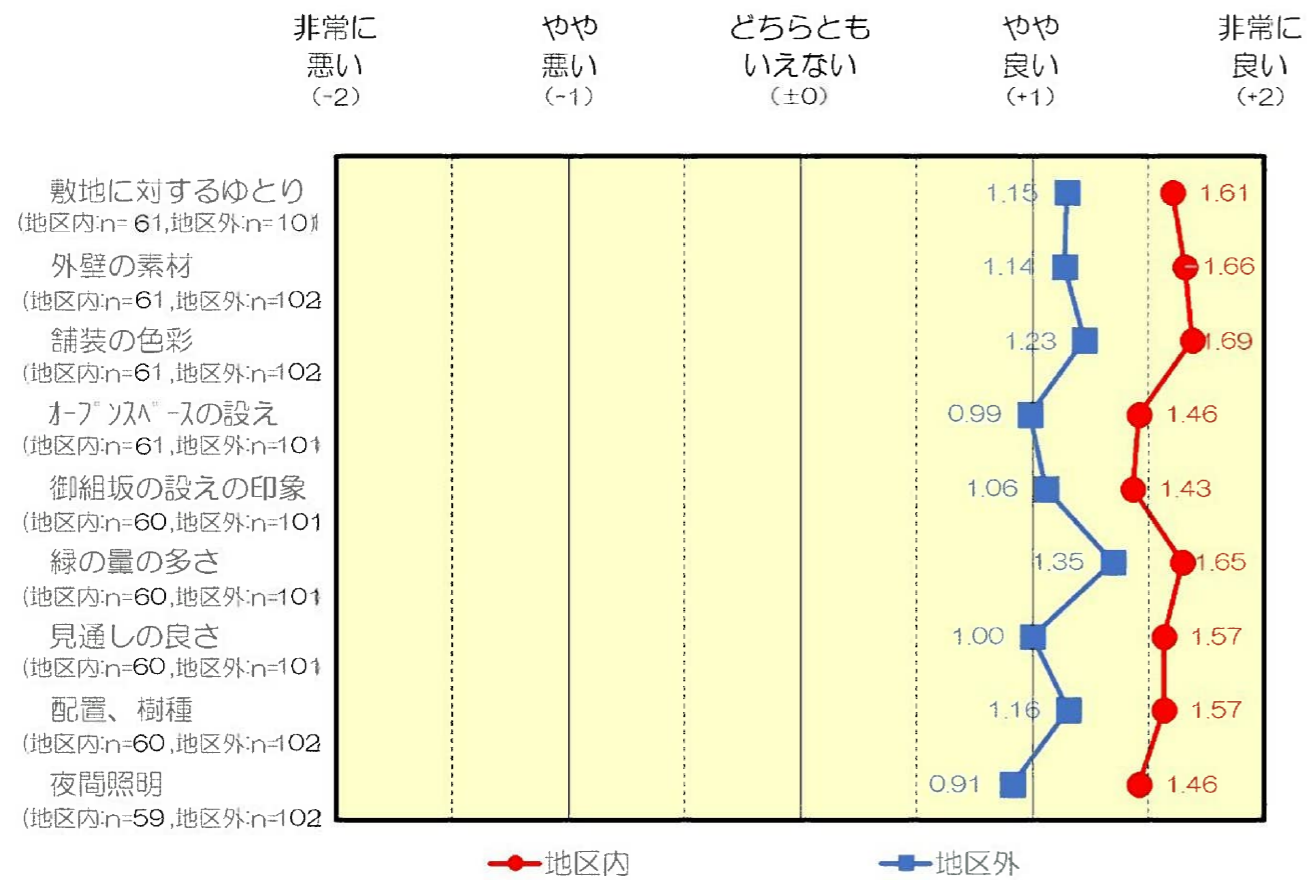


2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（近景）との調和））

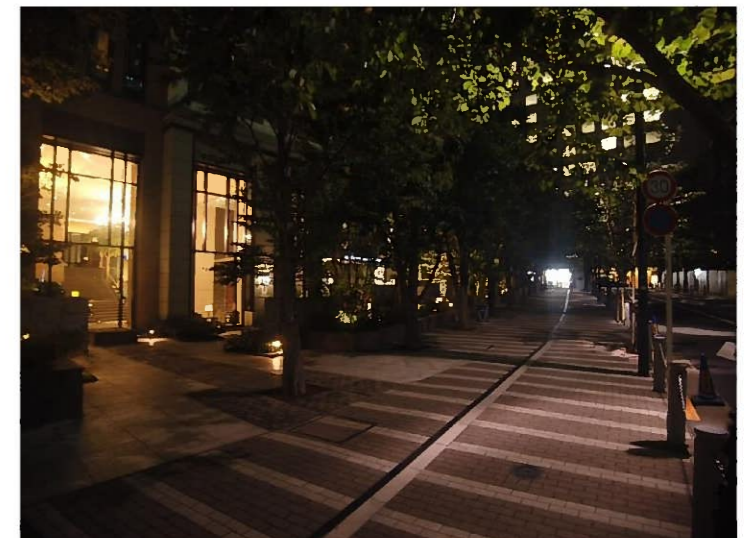
○近景の都市景観に対しては、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。特に地区内の方の評価は高いことが確認できました。
 ○「舗装の色彩」や「緑の量の多さ」について評価が高くなっており、「夜間照明」については、地区外の方の評価はやや低くなっており、

近景景観については、地区内・地区外共に「緑の量の多さ」について好意的な印象が得られています。一方で、緑の量の多さに関連する見通しの良さについては、地区内の方はとても好意的な印象ですが、地区外の方はやや好意的な印象に留まっており、差がついています。「夜間照明」についても、地区外の方の評価がやや低くなっており、照明計画が課題として挙げられます。

図表2.4-1 近景景観における住民認識評価結果（SD法）



図表2.4-2 六本木一丁目南地区における主な都市景観（近景）



参考 アンケート自由意見（近景）

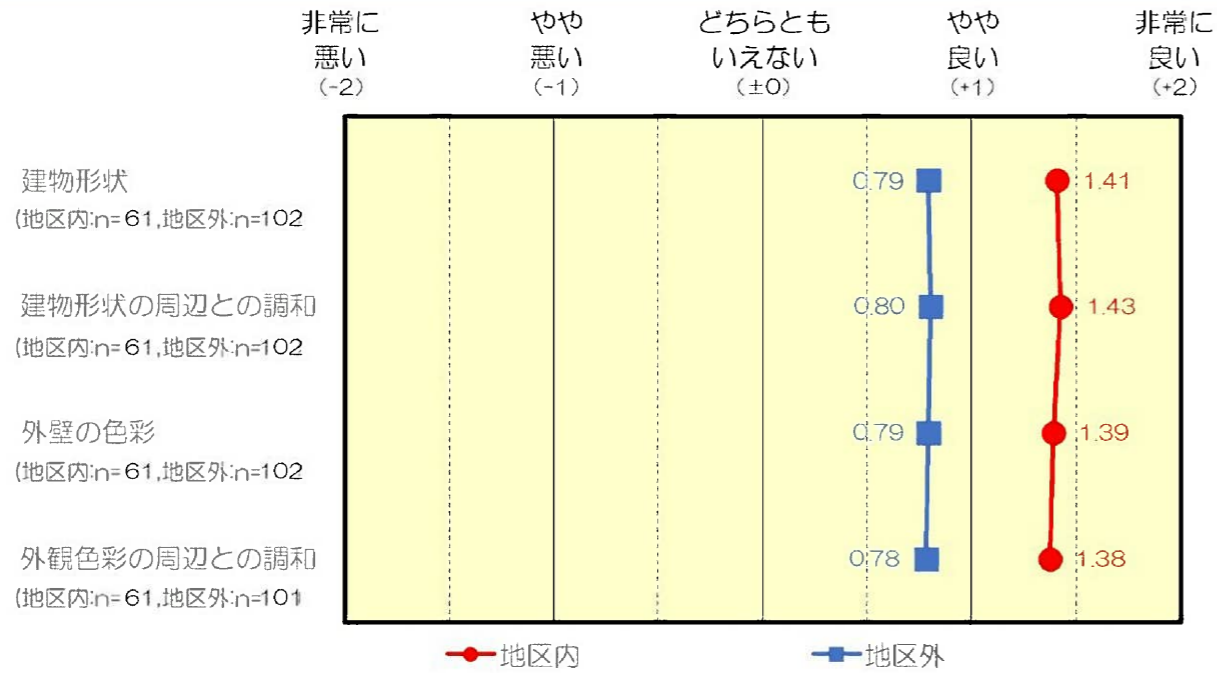
- 敷地に対するゆとりについて
 - ・エントランス前のスペースが広いので、大型車の出入りにも便利で、景観もよいと思う。
- 照明について
 - ・南側の道路から店舗への階段が暗くなると見えにくくなるため、もう少し明るさがあると良いと思います。
- 見通しの良さ
 - ・広場は、木がうっそうとしている。もう少し明るくて開放的な雰囲気だと利用したい。
- 舗装の色彩
 - ・店舗前から東側の道路への木板と砂利の道は風情がある。(しかし、歩きにくい。)
- 緑の量の多さ
 - ・ここまで緑が多い街並みになるとは想像できませんでした。なんといっても建物との間に十分な空間があり、歩道も広く緑が多いことで、素晴らしい地区になったと感心しています。

2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（中景）との調和））

○ 中景の都市景観に対しては、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。特に、地区内の方の評価は高いことが確認できました。

地区内の方の多くが建物形状や周辺との調和について満足していることが確認できました。地区外の方も概ね満足していることが確認できました。

図表2.4-3 中景景観における住民認識評価結果（SD法）



参考 アンケート自由意見（中景）

■ 街並みの景観について

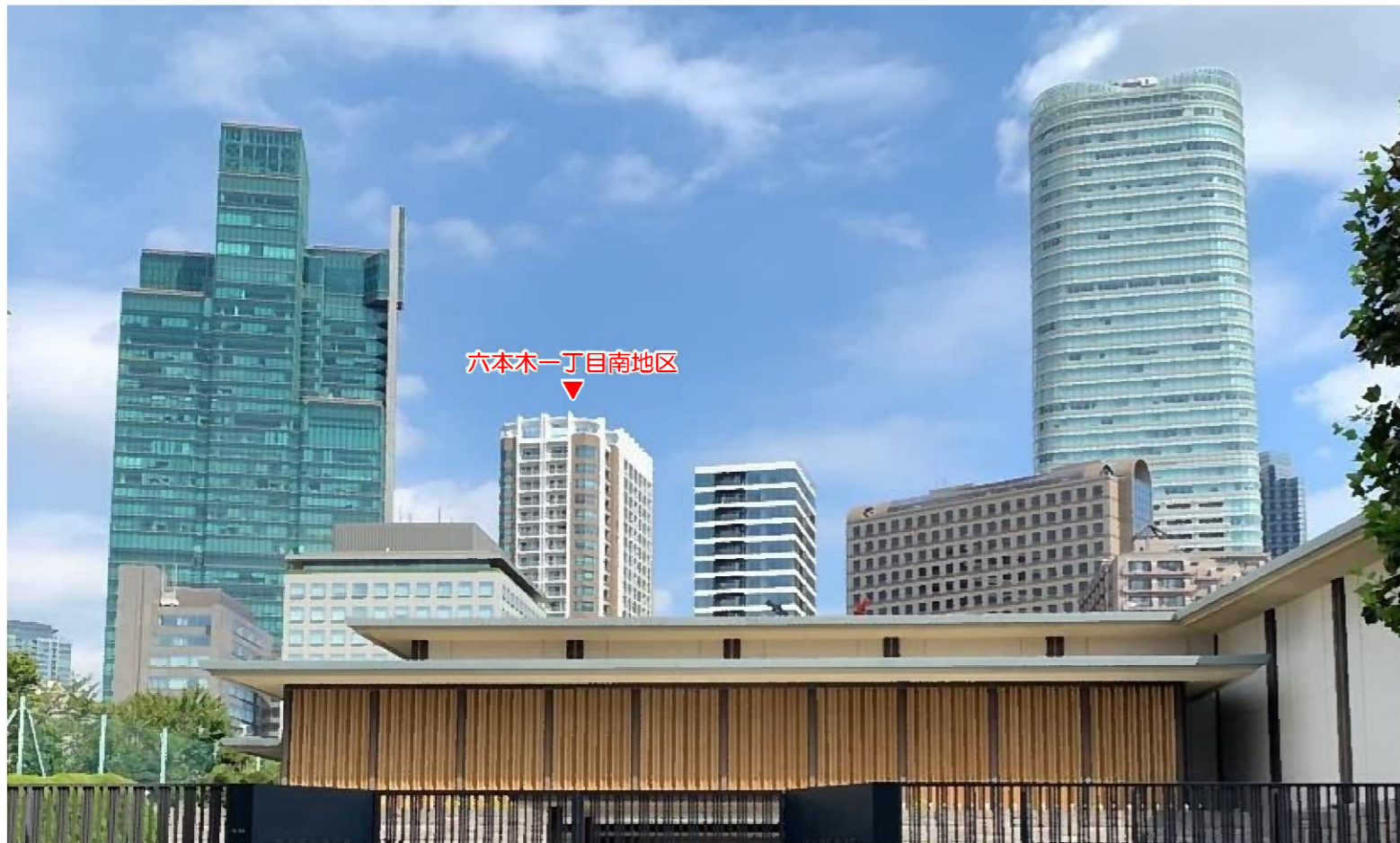
（地区内）

- ・ 無機質なオフィスビルの中に違和感なく温かみのある居住タワーとなっている。
- ・ 建物上部の白色のライトアップには、ややネガティブな印象です。
- ・ 無難ではあると思いますが、単なる「箱」というイメージです。
- ・ 場所的にも建物の風格にも満足して過ごしております。

（地区外）

- ・ スマート。ビルではなくレジデンスということが一見でわかる。

図表2.4-4 六本木一丁目南地区における主な都市景観（中景）



2. 4) 調和性・活力（地域創造（地域の活性化））

- 当地区は、町会には加入していますが、地区独自の自治組織、エリアマネジメント組織はありませんでした。
- 地区内の交流を促す取組みとして、管理組合がマンション内でイベントを実施しています。アンケート結果からも、この取組みが「災害時に頼りになると思う活動」として認識されていることが分かりました。また、多くの方が「身近なコミュニティづくり」が必要だと感じていることが分かりました。

当地区は、地域コミュニティ組織である町会（麻布市兵衛町町会）に加入しています。地区独自の自治会、エリアマネジメント組織はありませんでしたが、建物内の町会倉庫の無償貸出や、地区周辺で行われる桜まつりへの協力として敷地内の桜並木沿いのライトアップを行うなど、まちのにぎわいや活力につながる取組みを行っていました。

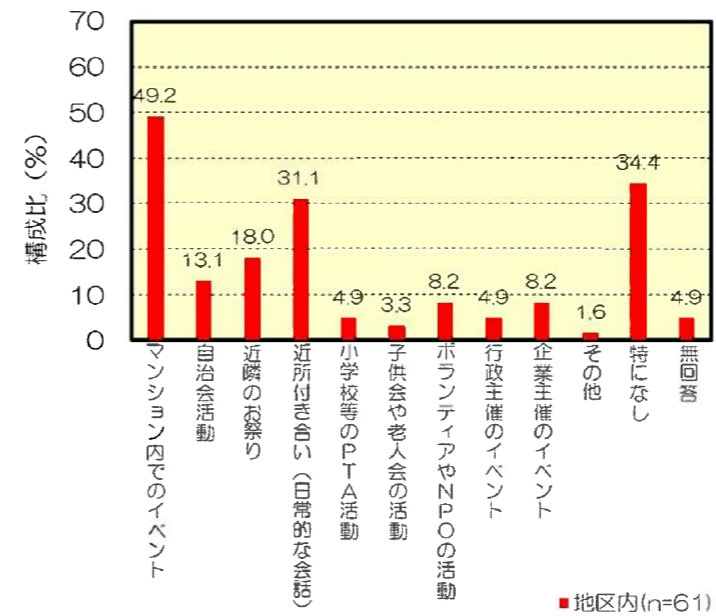
また、地区内では住民同士の交流を促す取組みとして、ロビーコンサートや懇親会、企業とタイアップしたイベント等を実施しています。

アンケートにおいて、「参加経験のある活動」「参加の呼びかけを受けた経験のある活動」「地震等の災害時に頼りになると思う活動」のいずれにおいても、「マンション内でのイベント」が高い割合を占めており、地区内のコミュニティの形成に大きな役割を果たしていることが分かりました（図表4.2-6、7、8）。また、半数以上の方が「身近なコミュニティづくりの必要性」を感じていることが分かりました（図表4.2-9）。

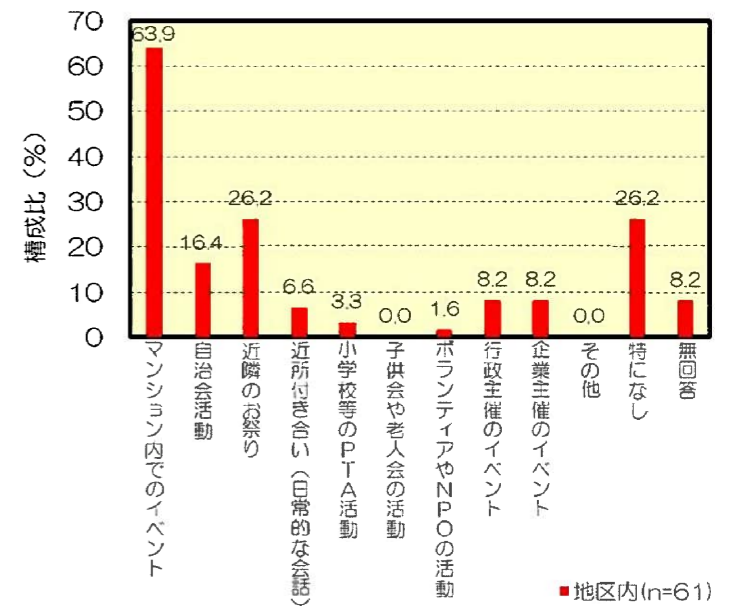
図表2.4-5 地区内の自治会等の有無（ヒアリング調査）

内容	回答
地区内の自治会、エリアマネジメント組織の有無	無
地域周辺の地域コミュニティ組織等との連携体制	麻布市兵衛町町会に加入
地域の活性化に資するイベント等の実施	無
公開空地でのイベント等の実施	無
地区内等の活動を定期的に情報発信	無
先進的な取組	無
その他	地区内での交流イベントの実施

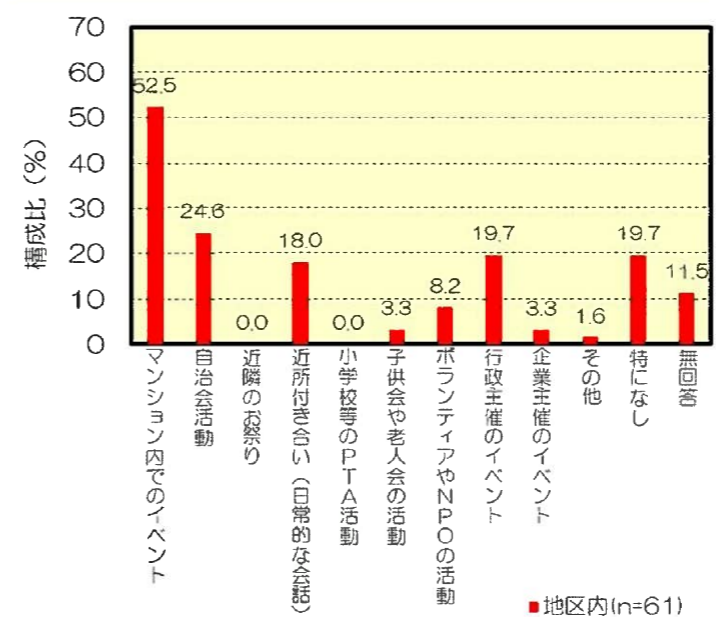
図表2.4-6 参加経験のある活動（複数回答）



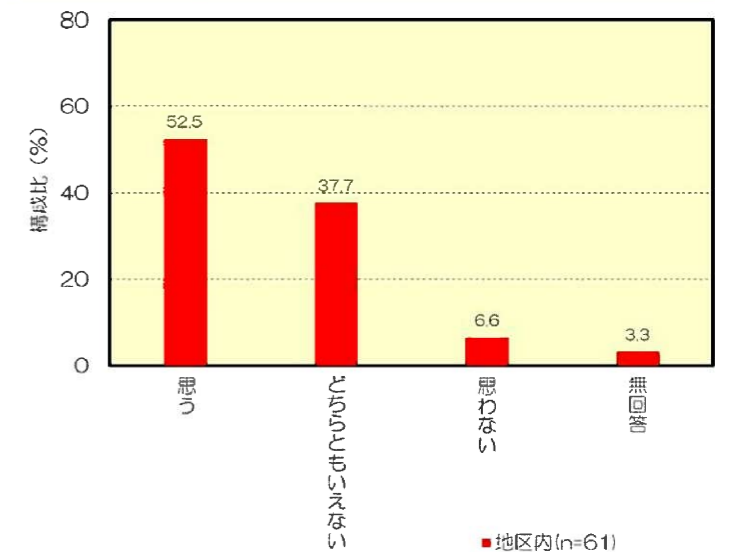
図表2.4-7 参加の呼びかけなどを受けた経験のある活動（複数回答）



図表2.4-8 地震等の災害時に頼りになると思う活動（複数回答）



図表2.4-9 身近なコミュニティづくりは必要だと思いますか。



参考 地区内での交流イベント



マジックショー



ロビーコンサート



レクリエーション



生鮮食品生野菜販売及び試飲

2. 4) 調和性・活力（歴史・文化）

- 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。
- 地域資源である「御組坂」を歩行者専用道として整備する際に、元の坂道の地形を残すことにより、歴史性のある空間の継承が図られています。

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。また、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。

図表2.4-10 歴史・文化に関する情報（ヒアリング結果）

内容	回答
歴史的遺構・建造物等の保存	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
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	無
地域の歴史・文化を踏まえた施設計画上の配慮	無
地域の文化振興に資する施設の整備	無

図表2.4-11 地区周辺の埋蔵文化財包蔵地

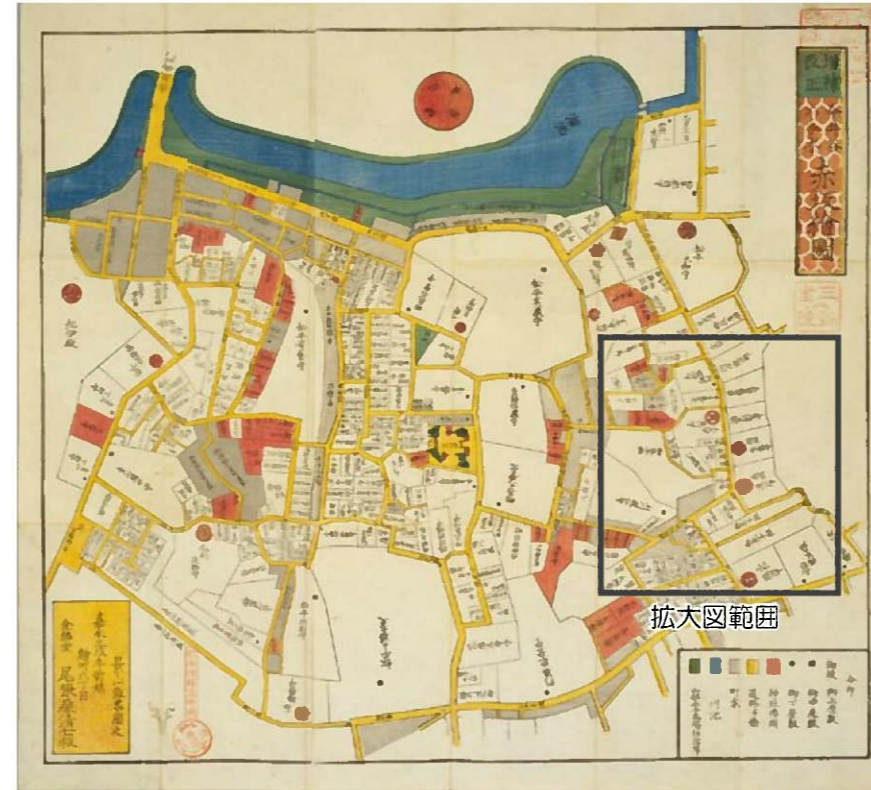


出典：東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス

地区内には、地域資源として「御組坂」の名称で親しまれている坂道があり、地下車路と併せて、歩行者専用道路化が行われており、安全な歩行者ネットワーク形成に貢献しています。また、従前の坂道の地形を残したまま、周辺と調和した整備が行われており、地域の歴史性が感じられる空間の継承が図られています。

図表2.4-12 御組坂について

〔江戸切絵図〕、赤坂絵図



出典：国立国会図書館ウェブサイト

〔江戸切絵図〕、赤坂絵図（拡大）



出典：国立国会図書館ウェブサイト

おくみざか 幕府御先手組（おさきてぐみ・戦時の戦闘部隊で、常時は放火盗賊を取締まる）の屋敷が南側にあったので坂名となった。（区が設置した標識より）

図表2.4-13 御組坂の様子



2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 歩行者空間の質の向上

○ 高木の列植による緑陰空間の創出や、ゆとりのある空地に豊富な緑を配していること等により、魅力的で快適な歩行者空間が創出されています。

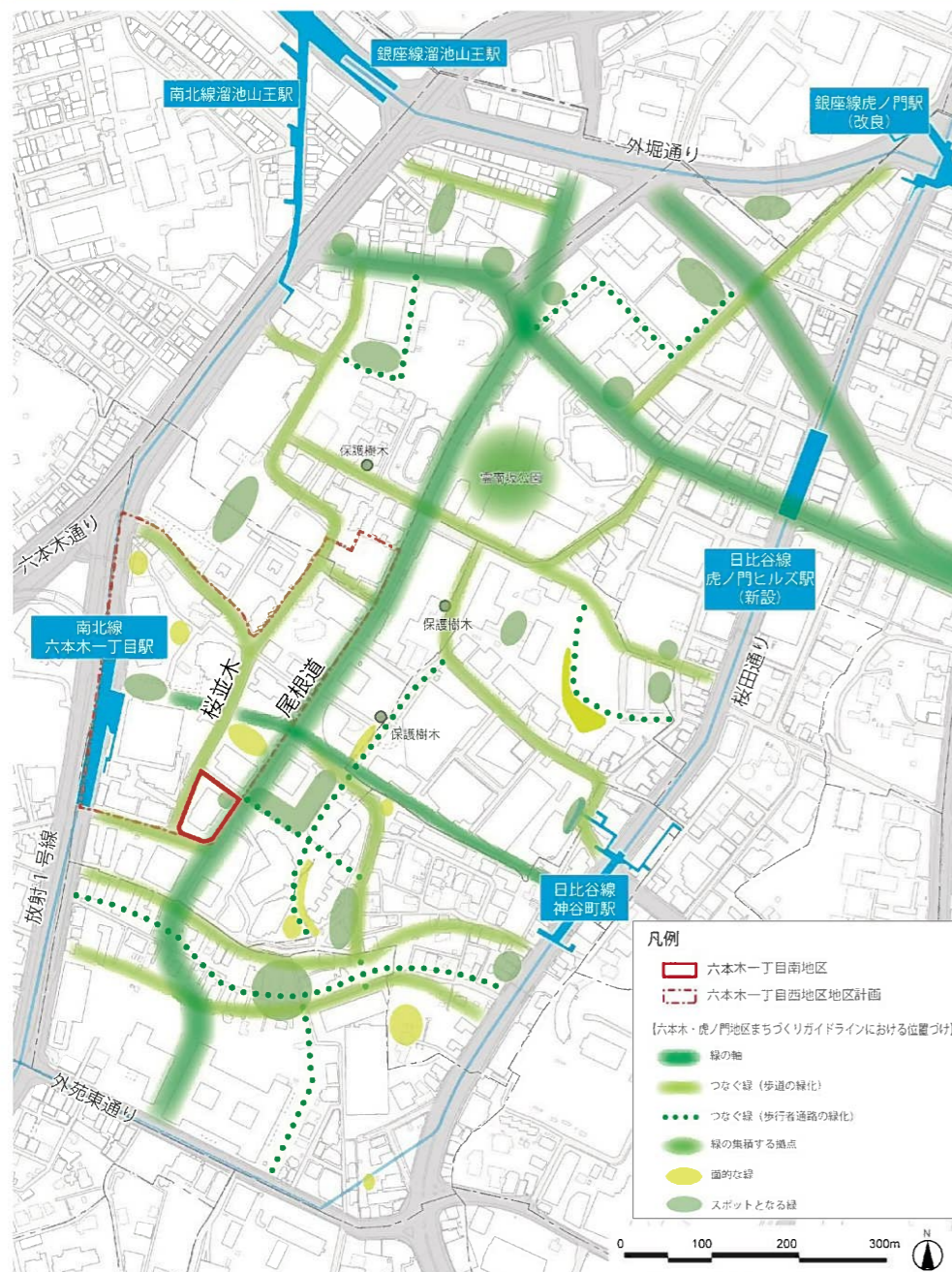
【経緯】

○本地区を含む地区計画では、周辺地区との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空間を確保することや、楽しく歩ける魅力ある街並みを形成することとされていました。そのため、主要な歩行者動線の結節点である本地区において、空地部分の積極的な緑化を行う提案がされました。
○権利変換計画認可後、社会情勢の変化による事業化推進が難しくなった際に、設計変更等を担った清水建設(株)設計本部が、施設計画の変更と併せて、外構計画の質の向上に向けた見直しを実施しました。

【取組内容】

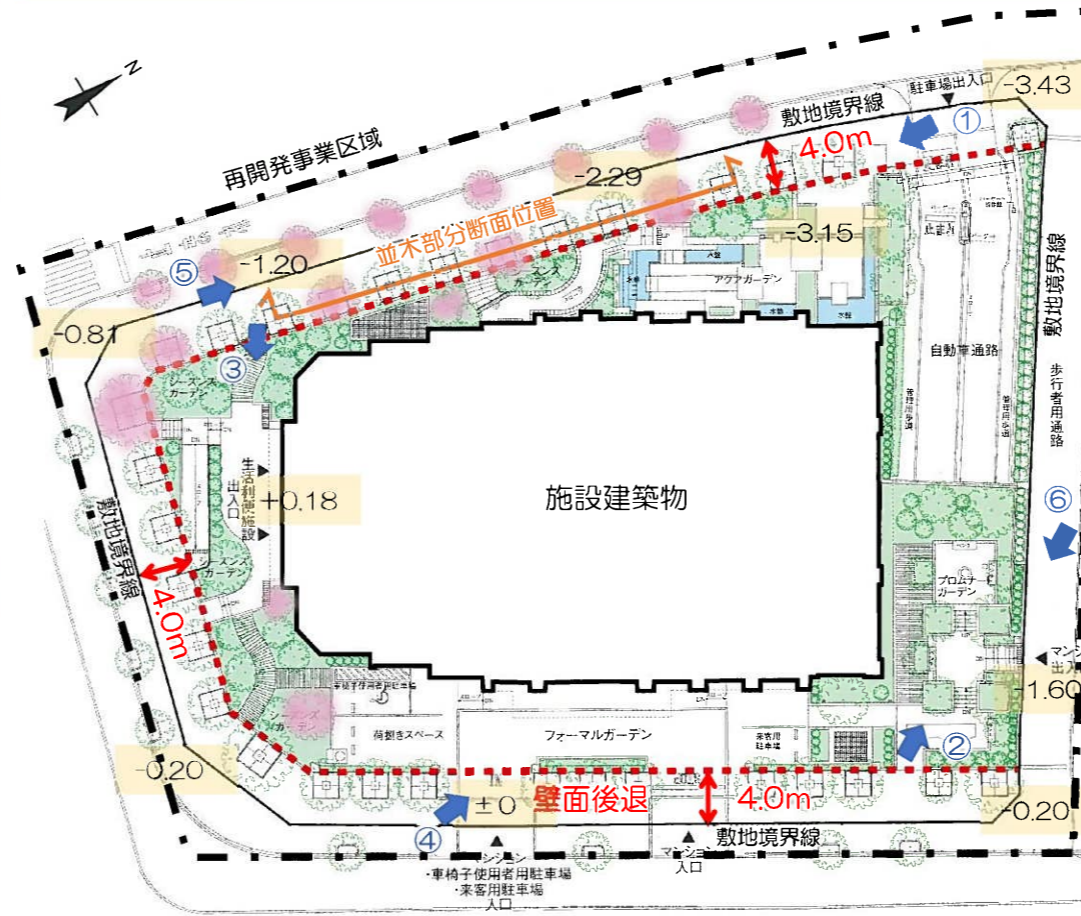
○尾根道、桜並木、御組坂、店舗前の歩行者空間に沿って、建物低層部の更なる壁面後退によりそれぞれ特徴のある豊富な緑地等を創出しました。
○高さ10m級に育成した樹木を間隔を詰めて植樹することにより、歩道状空地に緑の屋根を架けるような、快適な歩行者空間を創出しました。
○桜並木は、常緑樹と落葉樹（山桜）を列植し、既存の桜並木の連続性と快適な歩行者空間の創出に配慮しました。
○歩道状空地の植樹について、植栽樹の地下深さを十分に確保し、根が地上に突出しないように工夫するとともに、幹の周りまで歩行できる蓋がけをし、快適で安全に通行できる十分な幅員の歩行者空間を創出しました。
○豊富な緑の確保による敷地内の屋外空間の質の向上を図ったことから、港区緑化計画基準を大きく上回る計画となりました。

図表 2.5-1 緑のネットワーク

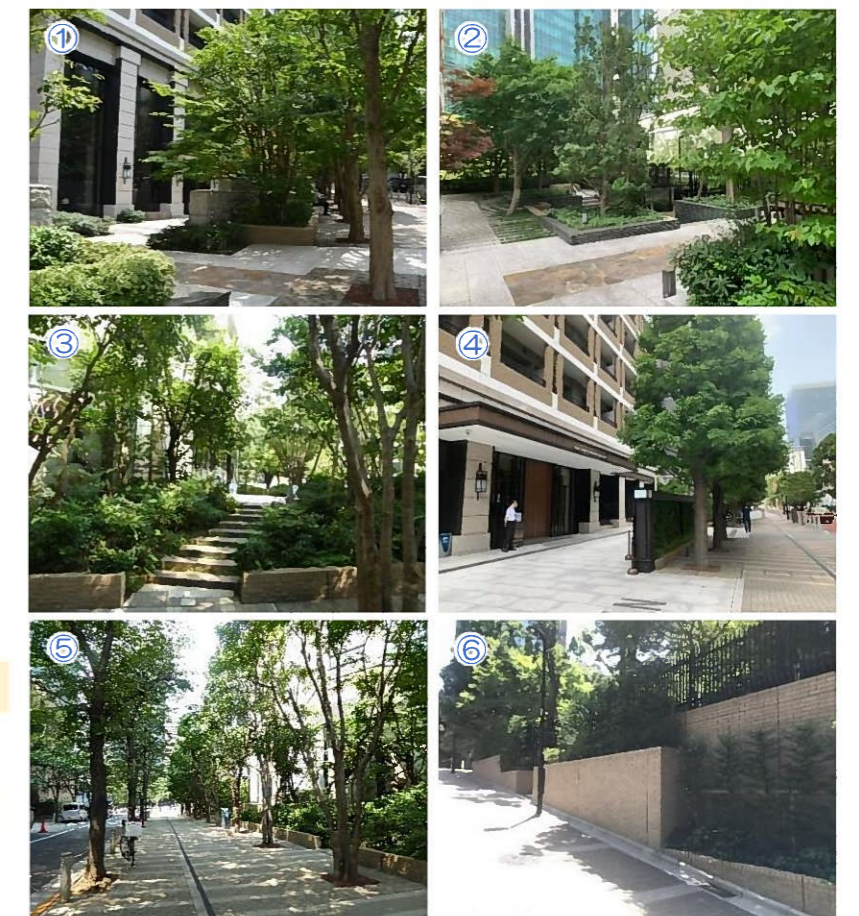


出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
※「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を元に基盤地図情報を加工して作成

図表 2.5-2 外構計画



図表 2.5-3 並木部分断面図



図表 2.5-4 緑化基準と実施面積・延長

緑化面積		接道部緑化延長	
基準 ※1)	698.10㎡	基準 ※2)	156.47m
実施	1018.80㎡	実施	204.24m

※1) 基準緑化面積 = 敷地面積 × 緑化率a + 延べ床面積 × 緑化率b
緑化率a=6% (敷地面積3,000㎡以上5,000㎡未満)
緑化率b=1.5% (建物用途が住宅)

※2) 基準接道部緑化延長 = 接道部長さ × 接道部緑化率
接道部緑化率=7/10 (敷地面積3,000㎡以上10,000㎡未満)

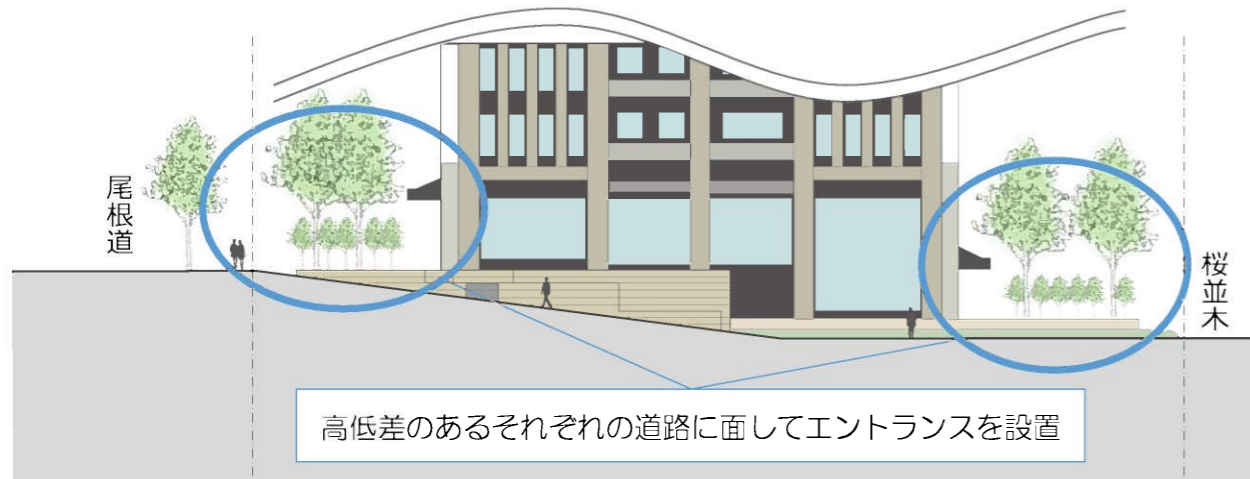
2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 歩行者空間の質の向上

○ 地下車路の整備と併せて御組坂を歩行者専用道路化したことで、交差点が解消するなど、歩行者の安全性が向上しています。

- 当地区は最大3.4mの高低差がありますが、土地の高低差を活かしつつ空地や緑を配置するなど、施設全体で外部に背を向けない空間づくりに取り組んでいます。また、エントランスホールを尾根道沿いと桜並木沿いのそれぞれに設けるなど、裏の空間ができないように配慮されています。
- 自動車通路（一部地下式）の整備により、尾根道と御組坂の交差点が解消し、歩行者の安全性が向上しました。なお、隣接地区の「虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合」と平成21年1月に「自動車通路（一部地下式）の整備、所有及び管理に関する基本協定書」を締結しています。
- アンケート調査でも、安全性や快適性、一体性に対する満足度が高く、質の高い歩行者空間が形成されていることを確認できました。

図表 2.5-5 外部に背を向けない空間づくり



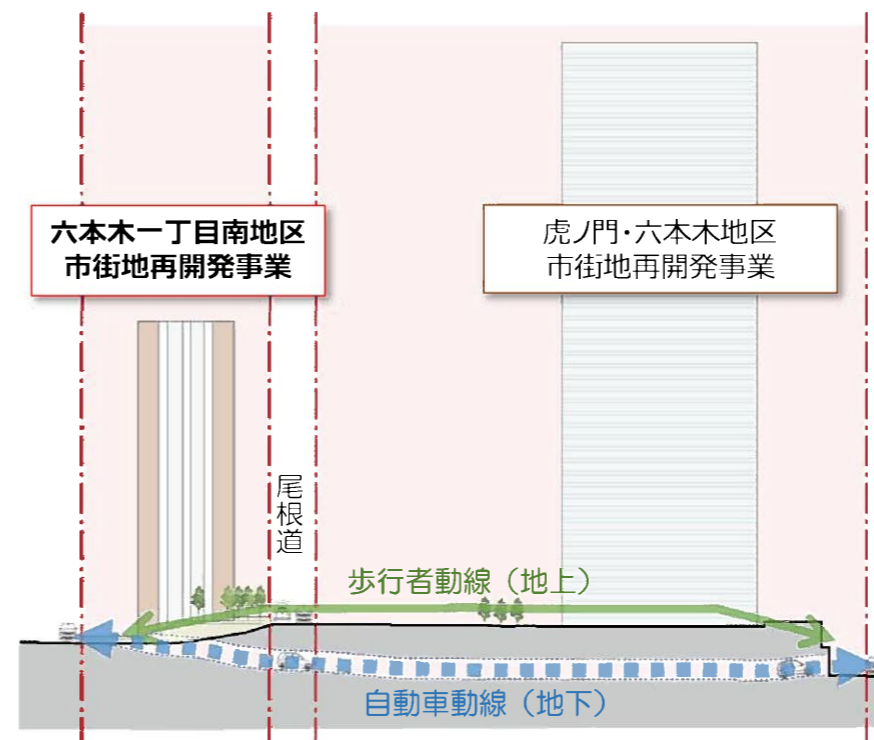
図表 2.5-6 自動車通路（一部地下式）の整備による地上部の歩行者動線の確保

[平面イメージ]

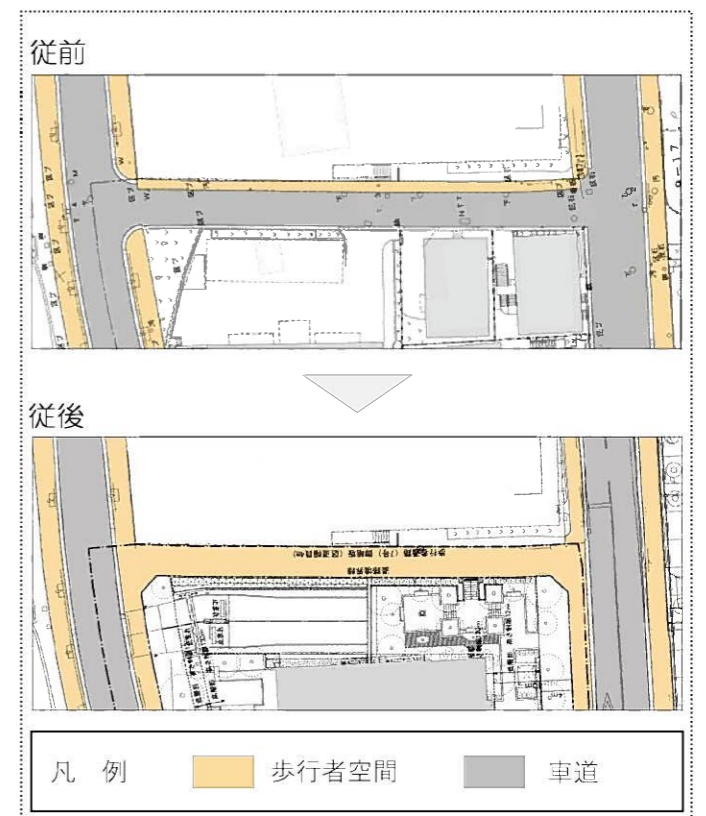


出典：国土院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
※基盤地図情報を加工して作成

[断面イメージ]

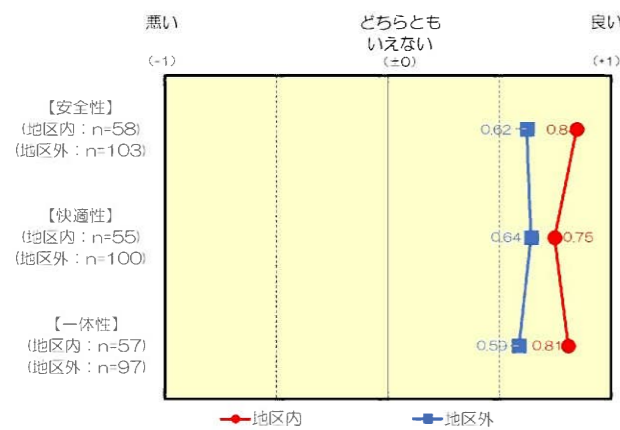


[地上部の歩行者空間の拡大]

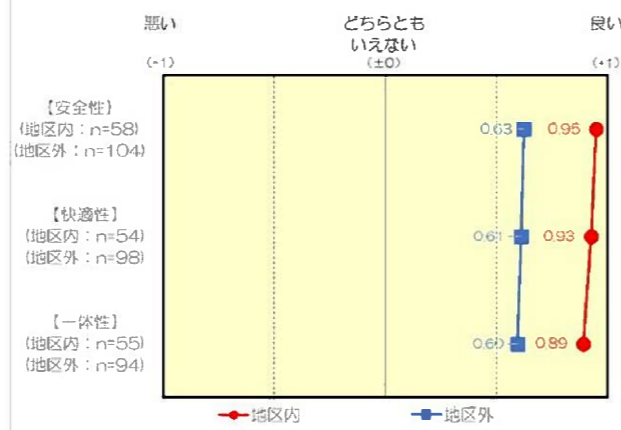


参考 アンケート調査結果

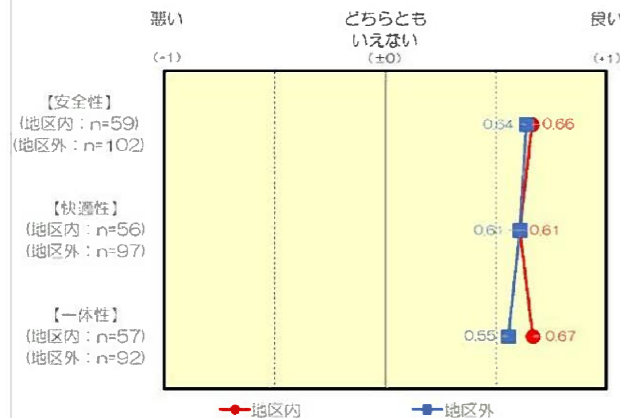
○南側の歩行空間の満足度



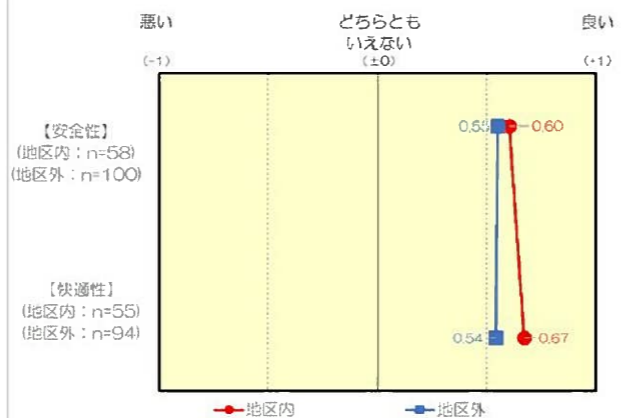
○東側（仙石山ヒルズ側）の歩行空間の満足度



○西側（泉ガーデン側）の歩行空間の満足度



○北側の歩行者通路（御組坂）の満足度



2. 5) 創意工夫・独創性

提案② 生活利便性向上への寄与

○ 地区周辺に不足していた食料品スーパーが導入され、多くの方々が利便性を感じています。

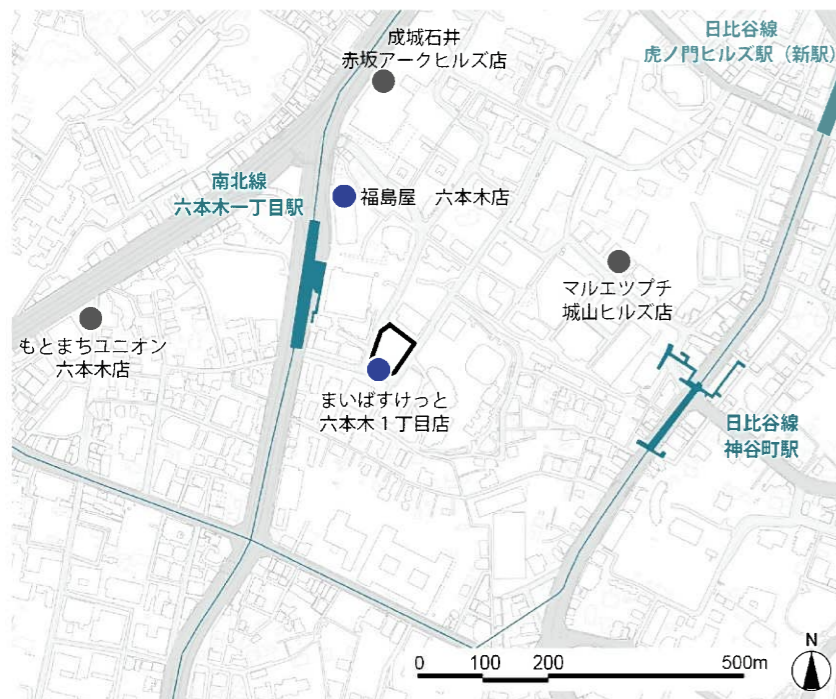
【従前の状況】

○ 六本木一丁目南地区市街地再開発事業では、地域の生活環境向上に寄与する生活利便施設等の整備の必要性について、当初より検討が行われていました。
○ 地区の周辺は、居住者や就業者の増加が想定されましたが、食材や生活用品を扱う店舗が十分とはいえない状況にありました。

【取組内容】

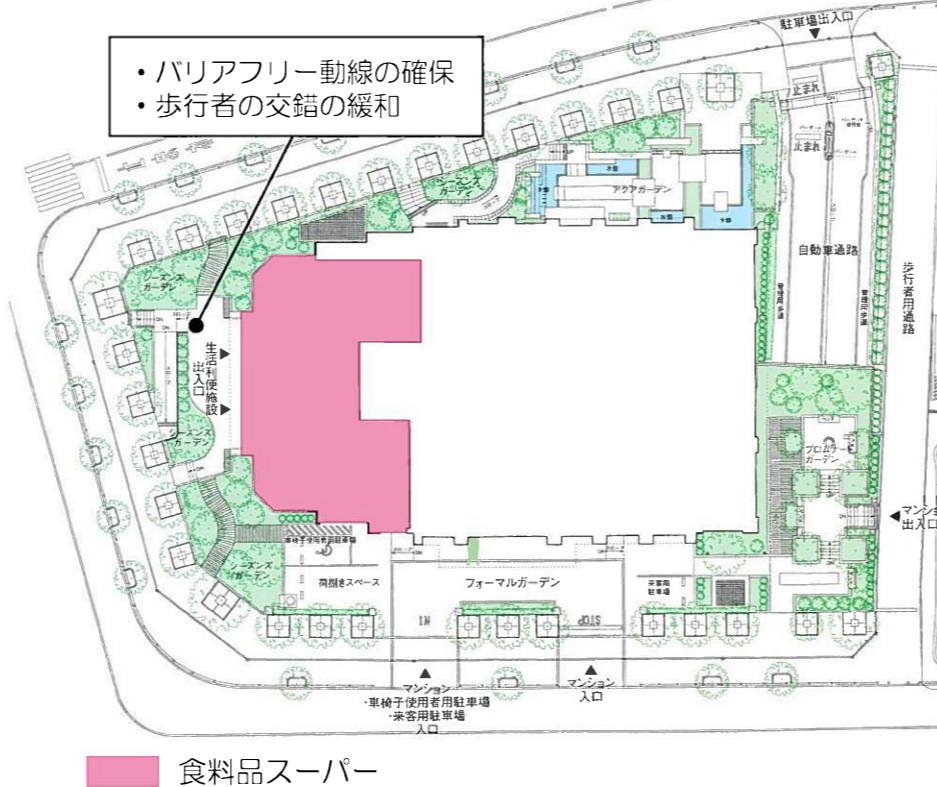
○ 保留床取得者かつ土地所有者の権利を承継した三井不動産レジデンシャル㈱が、生活利便施設等を権利床として取得し、組合に確認の上、小型食品スーパーを誘致しました。
○ 周辺居住者・就業者にも開かれた小型スーパーの誘致により、地区内外の生活利便性の向上に寄与しています。
○ 小型スーパーのエントランスは、歩行者空間から広場状の空地を介しているため、スーパー利用者がスムーズに入出入りできる空間となっています。
○ また、最低でも竣工後10年間は店舗営業を継続する契約となっており、生活利便性の高さを継続するための配慮がなされています。
○ アンケートでも、居住者の7割以上、周辺の方々の8割以上が利便性を感じていると答えており、生活利便性の向上に寄与していることが確認できました。

図表 2.5-7 周辺の食料品スーパー



● 食料品スーパー（当地区の竣工前より営業）
● 食料品スーパー（当地区の竣工後に開店）

図表 2.5-8 食料品スーパーの配置計画



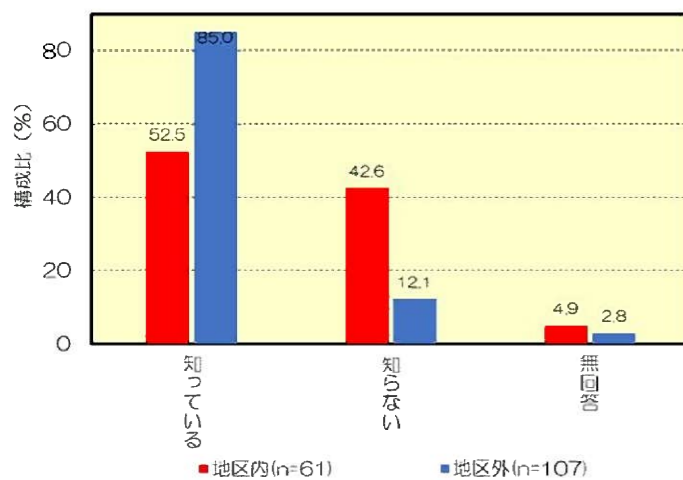
■ 食料品スーパー

図表 2.5-9 食料品スーパーの整備



参考 アンケート調査結果

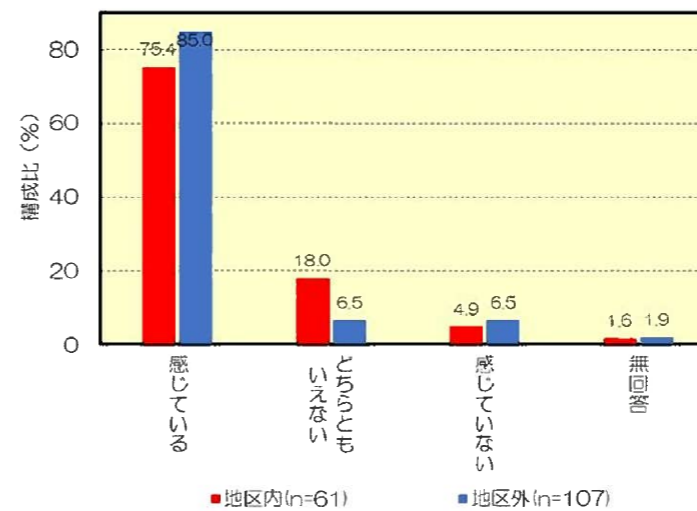
○ 再開発事業による食料品スーパー整備の認知度



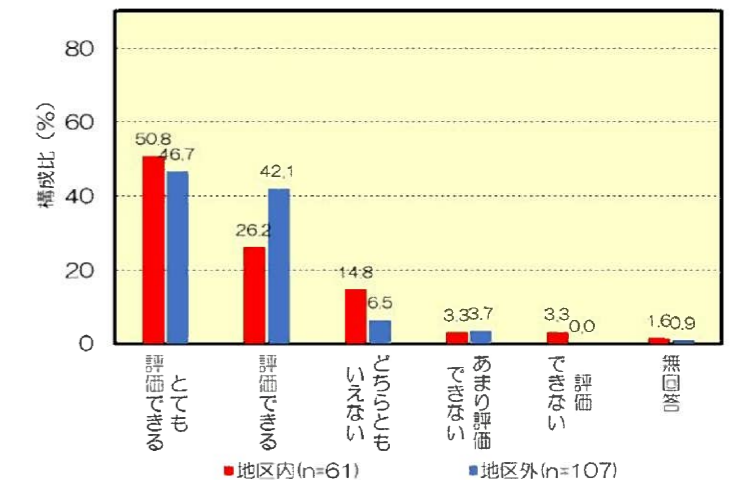
○ 食料品スーパーの利用頻度



○ 食料品スーパーの利便性



○ 食料品スーパーの整備の評価



3. 費用対効果

- 当初事業計画から建築工事費の高騰があったものの、計画の縮小や経費の削減などにより、結果として事業費は計画時より抑えられています。
- 商業施設の規模が小さくなったことにより、事後評価時における費用便益比は「1.25」と大きく下がりましたが、費用対効果が得られている事業と確認できました。

【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基礎要因（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）。
 調査設計計画費や補償費などは増加しましたが、工事費については建設工事費の高騰や東日本大震災による工事の一時中断などがあったものの、施設規模の縮小や事務費等の経費の削減などで費用を抑え、結果として事業費は約0.5億減少と計画時よりも費用を抑えています。
 一方便益を創出する一つでもある商業施設が計画時の1/5に縮小したため、便益は大幅に減少し、結果として費用はほぼ変わらないものの、費用便益比（B/C）は大きく下がりました。

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)	事後評価 (事業清算時)	変化とその要因
①施設整備計画			
敷地面積 (㎡)	4,162㎡	4,162㎡	—
主な施設面積			
商業 (店舗等)	1,500㎡	300㎡	
業務 (事務所)	0㎡	0㎡	
住宅	28,800㎡	29,200㎡	
駐車場	5,400㎡	4,000㎡	
その他	0㎡	0㎡	
施設延床面積	35,700㎡	33,500㎡	
②事業施行期間			
事業施行期間	自：平成17年 一月 至：平成22年 一月	自：平成19年 5月 至：平成26年 8月	
建設工事期間	自：平成 一年 一月 至：平成22年 一月	自：平成21年10月 至：平成24年 8月	

図表3-3 六本木一丁目南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195億円	約194億円	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420億円	約243億円	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)		2.15	1.25	

【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）。
 六本木一丁目南地区では、費用便益比が事後評価時点でも「1.25」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」以上の地区が前提条件とする旨を公表しています。

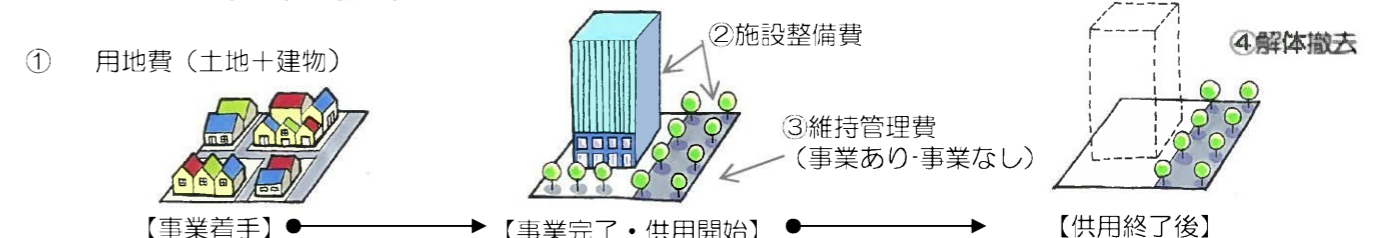
図表3-2 費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化（資金計画、事業費）

項目	収入金 (単位：百万円)		支出金 (単位：百万円)		
	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)	項目	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)
補助金① (うち区費)	—	1,724 (862)	調査設計計画費	738	950
補助金②		975	土地整備費	145	180
参加組合員負担金		12,185	補償費	1,154	1,574
保留床処分金		465	工事費	11,401	10,955
その他		274	営繕費	2,244	—
			借入金利子		127
			事務費	1,837	
合計	15,683	15,623	合計	15,683	15,623

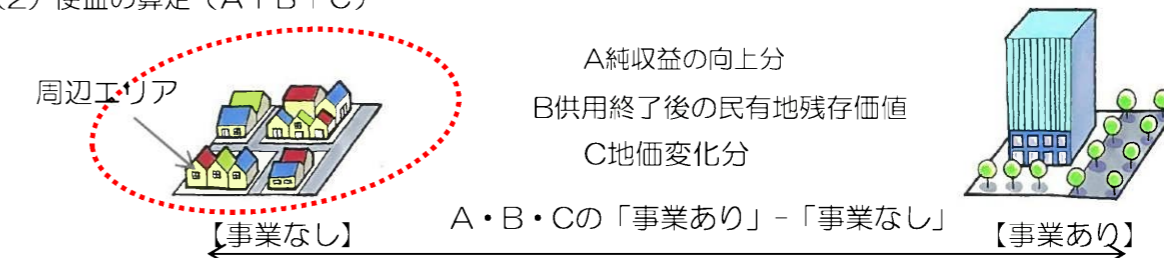
補助金①：一般会計補助金（国費50%補助+区費50%補助） 補助金②：先導型再開発緊急促進事業補助金（国費100%補助）

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	★★☆
六本木一丁目南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	15P	★★☆
			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	16P~21P	★★☆	
		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	22P~24P	★★☆
			地域の活性化の取組状況		
	歴史・文化	地域資源の活用状況	25P	★★☆	
5) 創意工夫・独創性			歩行者空間の質の向上	26P~27P	★★☆
			生活利便性向上への寄与	28P	
費用対効果				29P	1.25

考察
<p>六本木一丁目南地区市街地再開発事業は、開発規模が比較的小さく、かつ高低差が大きい敷地において、その制約条件を活用しながら歩行空間の質の向上が図られました。</p> <p>高低差を解消するバリアフリーにも配慮した地区の外周の歩行空間は、歩道と歩道状空地を一体的に整備し、高木を並列に列植することで豊かな緑陰空間を創出しています。壁面後退による公開空地に緑を多く配置し、ゆとりのある空間を演出するとともに、どの通りに対しても建物が正対し、街並みの連続性に配慮しています。地下車路整備に併せて創出した歩行者専用道は、歩車分離がされ、御組坂と尾根道の交差点が解消され、歩行者の安全性が向上しており、このような取組みは、今後の事業においても魅力ある街並み形成の参考になると考えられます。なお、御組坂は江戸時代から地域に根付いた急な坂道の地形を残すよう整備され、歴史性の継承に寄与しています。</p> <p>当事業による施設については、定住性のある住宅整備が行われ、良好な管理運営体制のもと、住宅の入居状況も極めて良好であることが確認されました。また、住宅のエントランスホールを災害時の帰宅困難者の一時滞在スペースとして活用することについて、港区と協定を締結しており、これは帰宅困難者対応の協定として区内初の事例です。さらに、地区周辺に不足していた生活利便施設として、周辺居住者や来街者にも開かれた食料品スーパーを誘致したことは、地区内外から高く満足度が得られています。</p> <p>以上のように当事業は、歩行者空間の質の向上や魅力ある街並みの形成に寄与しているとともに、施設の整備や管理状況、生活利便施設の誘致により、地区周辺の課題解消として有効であることが確認できたことから、当事業は「優良な事業」として評価できます。</p>

各評価項目の評価

都市基盤整備	
事後評価	
★★☆	地区幹線道路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、歩行者ネットワークが拡充されています。歩道は民地内の歩道状空地と一体的に整備されていることで、安全性・快適性の高い歩行者空間が形成されています。
考察	
<p>従前には当地区側に歩道が無かった地区幹線道路1号・2号に歩道を新設するとともに、御組坂を歩行者専用道路として再整備したことにより、安全な歩行空間及びバリアフリー動線が確保され、周辺市街地の歩行者ネットワークも拡充されました。また、地区幹線道路1号・2号・3号の歩道は、民地内の歩道状空地と一体的に整備されていることで、快適な歩行空間が形成され、地区内外の方々の整備満足度が高く、利用頻度も高いことがわかりました。</p> <p>以上のことから、都市基盤整備の観点から優良な事業であると評価できます。</p>	

都市防災	
事後評価	
★★★★	耐火建築物の整備や道路拡幅、歩行者通路の整備により、都市防災性能の向上に寄与しています。帰宅困難者のための一時滞在場所の整備等について、港区において初めて、区と協定を締結しています。また、地区内の防災意識の向上に取組むとともに、災害時に有効な整備を行っています。
考察	
<p>当地区では、耐火建築物の整備や、道路拡幅による歩道整備により、都市防災性能の向上に寄与しています。また、災害時に帰宅困難者のための一時滞在スペースや誰でもトイレ、備蓄等を提供することについて、港区において初めて区と協定を結んでいます。また、地区内の防災訓練の実施や防災マニュアルの作成・配付を行っていることや、制振構造を採用しているなど災害時に有効な整備を行っていることから、都市防災の観点において、優良な事業であると評価できます。</p>	

居住性・快適性／事業継続性	
事後評価	
★★☆	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。また、住宅・商業ともに入居率は100%であり、施設稼働状況は良好です。
考察	
<p>施設管理業務は、管理組合から民間会社に全面委託されていることが確認できました。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ることや、施設管理運営に必要な取組みができており、適切な施設管理運営体制が構築されています。</p> <p>また、施設稼働状況も良好であることから、事業継続性の観点において、当事業は優良であると評価できます。</p>	

居住性・快適性／住宅整備	
事後評価	
★★★★	事業で整備した住宅は、第4次港区住宅基本計画（平成31年3月）で定める居住面積水準を概ね満たしていることが確認できました。また、従前から住み続けている方が多く、定住性に配慮した住宅が整備されています。
考 察	
<p>本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に概ね対応したゆとりある居住空間であること等から、住宅整備の観点において、最良な事業であると評価できます。</p> <p>また、従前から住み続けている方が多く、居住満足度のアンケート結果においても、非常に高い満足度を得られていることから、良質な住宅が整備されたことが確認できました。</p>	

居住性・快適性／公開空地整備	
事後評価	
★★★☆☆	当事業により整備された歩道状空地は、地区幹線道路の歩道と一体的に整備され、安全性・快適性の高い歩行者空間を形成しています。歩道状空地や、歩行者空間に接する広場、店舗前の空地に緑が多く設けられていることで、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並の形成」に寄与しています。
考 察	
<p>地区幹線道路1号・2号・3号の歩道と一体的に整備された歩道状空地は、ゆとりや見通しの確保された快適な歩行者空間を形成しています。また、土地の高低差を解消するバリアフリー動線としても機能しています。広場4号は、ベンチのある緑の多い空間として整備され、区との維持管理協定に基づき適切に維持管理がなされていますが、地区外の方の整備満足度が比較的低い傾向にあり、アンケートの自由意見などから、閉鎖的で外からの見通しが悪いため利用されづらい状況があることがわかりました。店舗前の空地は、通りと店舗をつなぐ緑の多い空間となっており、地区内外の方の利用頻度及び整備満足度が比較的高い傾向にあります。なお、これらの有効空地の位置を示す掲示板は、区域内の見やすい場所に設置されています。</p> <p>以上により、地区計画の基本方針である「楽しく歩ける魅力ある街並の形成」に寄与しており、公開空地整備の観点から優良な事業であると評価できます。</p>	

調和性・活力／地域創造	
事後評価	
★★★☆☆	<p>景観に関する取組みについては、港区景観計画に則った計画となっており、全般的に好意的な印象が得られています。</p> <p>地域活動については、町会や桜まつりへの協力など、地域の活性化につながる取組みを行っていることが確認できました。さらに、管理組合がマンション内で実施するイベントは、「地震等の災害時に頼りになると思う活動」として認識されており、地区内コミュニティ形成に寄与しています。</p>
考 察	
<p>周辺景観と調和するよう、港区景観計画に則った計画となっており、アンケートの評価指標も全体的に好意的な印象が得られていると評価できますが、夜間照明については地区外の評価がやや低く、店舗前広場の通路部分などが暗く感じられることが考えられます。</p> <p>地域活動については、地区独自の自治組織等はありませんが、建物内の町会倉庫の無償貸出や、地区周辺で行われる桜まつりへの協力として敷地内の桜並木沿いのライトアップを行うなど、地域の賑わいや活性化につながる取組みを行っています。また、管理組合の主催で地区内交流イベントを実施しており、アンケートにおいて居住者の多くの方が「地震等の災害時に頼りになると思う活動」として感じていることが確認でき、地区内のコミュニティ形成に大きな役割を果たしていることがわかりました。</p> <p>以上のことから、地域創造の観点において、優良な事業であると評価できます。</p>	

調和性・活力／歴史・文化	
事後評価	
★★★☆☆	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。地域資源である「御組坂」を歩行者専用道として整備する際に、元の坂道の地形を残すことにより、歴史性のある空間の継承が図られています。
考 察	
<p>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。</p> <p>一方、地域資源として「御組坂」の名称で親しまれている坂道があり、地下車路と併せて、歩行者専用道路化が行われており、安全な歩行者ネットワーク形成に貢献しています。また、従前の坂道の地形を残したまま、周辺と調和した整備が行われています。地域の歴史性が感じられる空間の継承が図られていることから、歴史・文化の観点において、優良な事業であると評価できます。</p>	

創意工夫・独創性	
事後評価	
★★★☆☆	「歩行者空間の質の向上」と「生活利便性向上への寄与」の2つの提案がありました。
考 察	
<p>地区計画に定める壁面後退線よりもさらに壁面を後退させ、道路沿いにゆとりある空間を確保するとともに、敷地に最大3.4mの高低差がある中で、建物が道路に背を向けないように構成され、街並みの調和に配慮されています。壁面後退部分には豊かな緑を配置し、既存の桜並木との連続性に配慮しつつ、10m級の高木の列植により緑陰をつくるなど、快適な歩行者空間づくりがされています。さらに、地下車路の整備により実現した御組坂の歩行者専用道路化により、交差点が解消することで歩行者の安全性が向上しています。このような、歩行者空間の質の向上に対する様々な取組みが高く評価できます。</p> <p>また、従来、当地区周辺で食材や生活用品を扱う店舗が不足しており、当事業により食料品スーパーを誘致することで、地区内外の生活利便性の向上に寄与したことが高く評価できます。</p> <p>以上2点の提案について、創意工夫・独創性があると認められることから、優良な事業であると評価できます。</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195億	約194億	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420億	約243億	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)	2.15	1.25	

考 察
<p>当初事業計画から建築工事費の高騰があったものの、計画の縮小や経費の削減などにより、結果として事業費は計画時より抑えられています。</p> <p>商業施設の規模が小さくなったことにより、事後評価時における費用便益比は「1.25」と大きく下がりましたが、費用対効果が得られている事業と確認できました。</p> <p>費用 (C) については、調査設計計画費や補償費などは増加しましたが、工事費については建設工事費の高騰や東日本大震災による工事の一時中断などがあったものの、施設規模の縮小や事務費等の経費の削減などにより、当初試算時よりも費用を抑えています。</p> <p>便益 (B) については、便益を創出する一つでもある商業施設が当初試算時の1/5に縮小したため、大幅に減少し、結果として費用はほぼ変わらないものの、費用便益比 (B/C) は大きく下がりました。</p> <p>費用便益比 (B/C) としては、便益 (B) の減少により事前評価と比較して大きく下がっていますが、費用便益比が「1.0」を上回っていることから、市街地再開発事業による事業効果が得られていると認められます。</p>