

六本木三丁目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
 - 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）・・・・・・・・・・P 2
 - 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三丁目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 7

付属資料

- 別紙 1 : 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標
- 別紙 2-1 : アンケート調査票（六本木三丁目地区地区計画区域内配布用）
- 別紙 2-2 : アンケート調査票（六本木三丁目地区地区計画区域外配布用）

1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）

六本木三丁目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、六本木三丁目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。

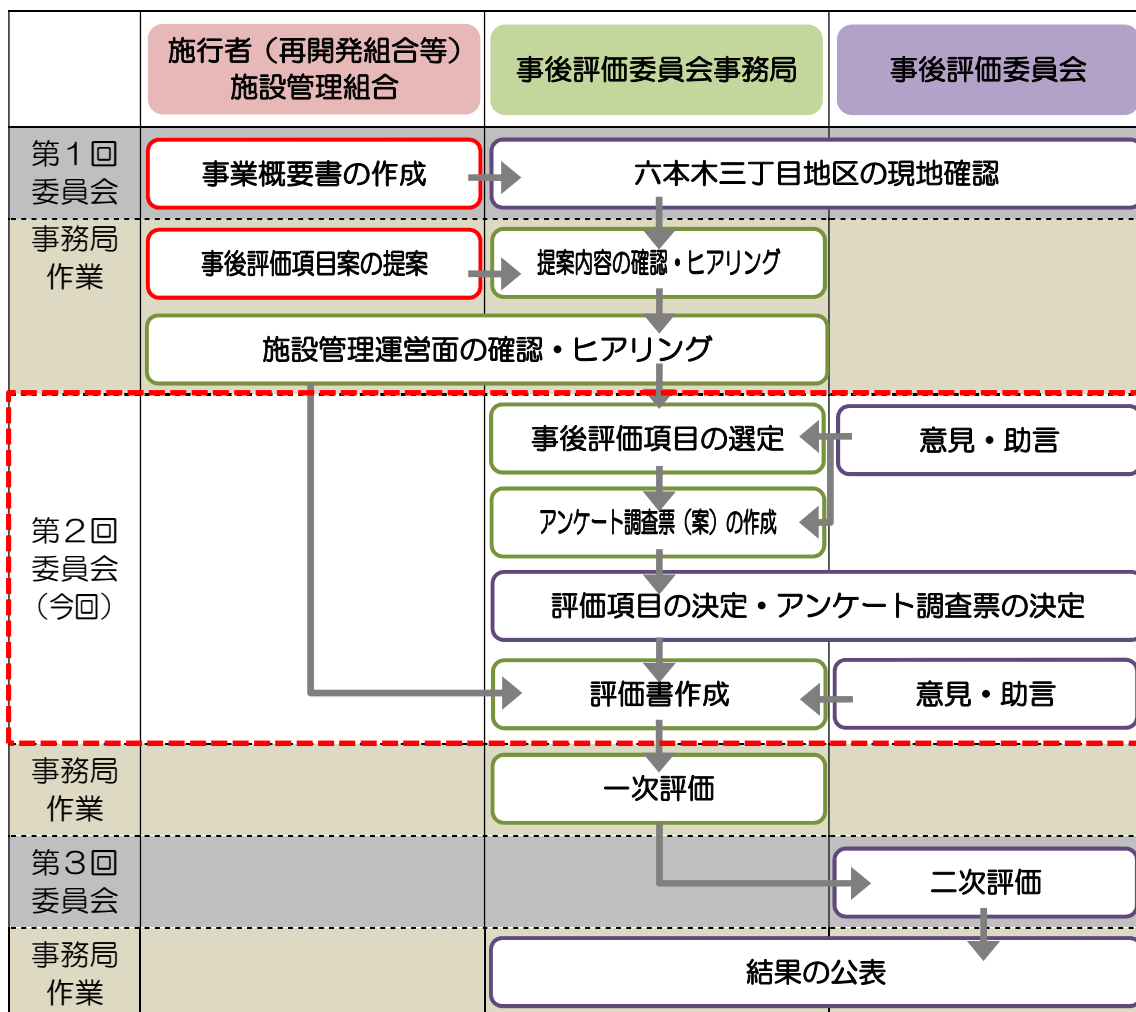


図1 事後評価の実施手順

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。

六本木三丁目地区では、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（六本木三丁目東地区）

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	調和性・活力	地域創造	周辺環境との調和

（1）評価項目として設定した理由

□住宅整備、住宅整備水準

六本木三丁目地区地区計画の土地利用の方針において、「街区内部においては、近隣の住宅地の環境に配慮した落ち着きのある、定住性の高い居住機能を配置する」こととしており、かつ、市街地再開発事業の都市計画において、620戸、約52,500㎡の住宅建設を目標として定めているため。

□地域創造、周辺景観との調和

六本木三丁目地区地区計画の建築物等の整備の方針において、「道路や広場と建築物が調和した魅力ある都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める」こと、「快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するため、地区内の緑化に努める」ことを定めているため。

□参考資料1

東京都市計画地区計画の決定（港区決定）

都市計画六本木三丁目地区地区計画を次のように決定する。

幅員の〔 〕内は全幅員を示す。

名 称	六本木三丁目地区地区計画	
位 置 ※	港区六本木三丁目地内	
面 積 ※	約 0.9ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、放射 22 号線（六本木通り）に接するとともに、周辺に地下鉄 2 駅が立地するなど交通利便性の高い地区であり、地形の起伏や地区のイメージを大切にしながら、大規模開発を計画的に誘導し、都市基盤の整備、住宅の確保、防災性の向上を図る地区として整備推進する。</p> <p>地区の特性、位置づけを踏まえ、防災性や安全性を踏まえ円滑な交通に貢献する都市基盤を整備し、落ち着いた住環境の中に良質な住宅ストックを形成する居住機能と、幹線道路沿道の街並みを形成する商業・業務機能等が調和した、安全で快適な、魅力ある複合市街地の形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区の立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 商業・業務機能と住宅とが融合した土地利用を目指す。 2) 幹線道路沿道には、周辺の商業地と調和の取れた魅力ある街並みを形成する商業機能を配置する。 3) 街区内部においては、<u>近隣の住宅地の環境に配慮した落ち着いた落ち着きのある、定住性の高い居住機能を配置する。</u>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1) 周辺地区を含めた防災性の向上を図るため区画道路を拡幅（一部新設）整備する。 2) 周辺地区との繋がりに配慮した、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図る。 3) うるおいと安らぎの場を創出するとともに、ゆとりある良好な歩行者空間を確保するため、広場及び歩道状空地を整備する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1) 良好な居住環境と健全で魅力ある複合市街地にふさわしい土地利用の誘導を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、容積率の最低限度を定める。 3) 良好な都市環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4) 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 5) <u>道路や広場と建築物が調和した魅力ある都市景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</u> 6) <u>快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するため、地区内の緑化に努める。</u>

□参考資料2

東京都市計画 第一種市街地再開発事業の決定（港区決定）

都市計画六本木三丁目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	六本木三丁目地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約 0.9ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種 別	名 称	規 模	備 考		
		区画道路	幹線街路	放射第 22 号線	幅員 20m 〔幅員 40m〕	延長 約 105m 整備済（都道 412 号）	
			区画道路	区画道路 1 号	幅員 3m 〔幅員 6m〕	延長 約 85m	既設（特別区道第 921 号線）
				区画道路 2 号	幅員 3m 〔幅員 6m〕	延長 約 30m	既設（特別区道第 919 号線）
				区画道路 3 号	幅員 6m 〔幅員 6m〕	延長 約 115m	拡幅（特別区道第 399 号線）
区画道路 4 号	幅員 6m 〔幅員 6m〕	延長 約 20m	新設				
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 3,900 ㎡	約 62,500 ㎡ (約 44,500 ㎡)	住宅、事務所、 店舗、駐車場	高層部：150m (T.P. 22m より) 低層部：20m (T.P. 22m より)			
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画					
	約 5,800 ㎡	安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るとともに、バリアフリーに配慮する。敷地内には、うるおいと安らぎの場を創出し、ゆとりある良好な歩行者空間を確保するために、広場（約 580 ㎡）及び幅員 4 m の歩道状空地を整備する。					
住宅建設の目標	戸数	面積	備 考				
	約 620 戸	約 52,500 ㎡	駐車場、自転車駐車場を除き、住宅共用部分を含む。				
参考	地区計画区域内及び高度利用地区内にあり						

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。

六本木三丁目地区では、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（六本木三丁目地区）

評価指標	評価内容
土地利用の適正化	低未利用地の解消に伴う人口動態と容積率充足率
生活利便性向上への寄与	食料品・日用品等の生活必需品を取扱う生活利便施設の導入を評価

（1）評価項目として設定した背景、経緯、理由等（詳細は、別紙1参照）

□土地利用の適正化

六本木三丁目の事業実施区域内は、バブル期以降、開発による土地の地上げが行われていましたが、開発計画が頓挫したことにより、土地が遊休化し、都市の空洞化が進行している地域でした。

六本木三丁目地区市街地再開発事業では、「商業・業務機能と住宅とが融合した土地利用」、「近隣の住宅地の環境に配慮した落ち着きのある、定住性の高い居住機能の配置」を土地利用の整備方針とし施設計画に反映し、当時の上位計画※の実現を図っています。

このようなことから、土地利用の適正化に伴い、低未利用地の解消に伴う人口動態と容積率の充足率を評価します。

※当時の上位計画（港区街づくりマスタープラン（平成8年2月））

赤坂・青山・六本木・三田周辺では、各種の用地地域が混在しており、東京を代表する都市活動の拠点となっていますが、バブル経済期においては、最も人口減少が顕著になった地域で、住宅地への業務地化の進入口が目立っていました。しかし、住宅地の基盤も残されていたことから、平成8年度に策定した街づくりマスタープランによる住宅施策では、幹線道路に囲まれた街区内部の住宅地を保全しつつ、定住基盤の維持をめざす「定住維持ゾーン※」として位置付けられていました。

□生活利便性向上への寄与

六本木三丁目市街地再開発事業では、再開発の建物居住者だけでなく、周辺居住者、周辺就業者にも開かれた商業施設を整備することとし、施設低層部に、物販や生活利便施設等の店舗を導入し、地区内外の生活利便性の向上に寄与しています。

特に、生活利便性向上への寄与として、食料品・日用品等の生活必需品を取扱う生活利便施設（スーパーマーケット）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三丁目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、『③』：創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標、『④』：評価対象外』

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		道路の整備水準	従前・従後における道路の整備水準	①	
			住民等の満足度	道路整備状況の満足度（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	周辺環境との調和	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	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		土地利用の適正化	低未利用地の解消に伴う人口動態と容積率充足率	③		
		生活利便性向上への寄与	食料品・日用品等の生活必需品を取扱う生活利便施設の導入を評価	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

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。

2 アンケート調査の実施

(1) アンケート対象者

「地区外の方々も含め都市基盤や公開空地を整備していること」や「道路や広場と建築物が調和した魅力ある都市景観の形成」などを事業の目的としていることから、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2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満足度を調査します。

表2 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
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	周辺環境との調和	感性・官能調査
創意工夫・独創性	生活利便性向上への寄与	感性・官能調査、頻度調査

(3) アンケート調査票

□六本木三丁目地区地区計画区域内の住民、法人用 : 別紙2-1 参照

□六本木三丁目地区地区計画区域外の住民、法人用 : 別紙2-2 参照

(4) アンケート調査の範囲

アンケート調査範囲は、六本木三丁目及び六本木四丁目地内とし、図2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3800戸(想定)を対象に各戸2通を配布(ポスティング)します。

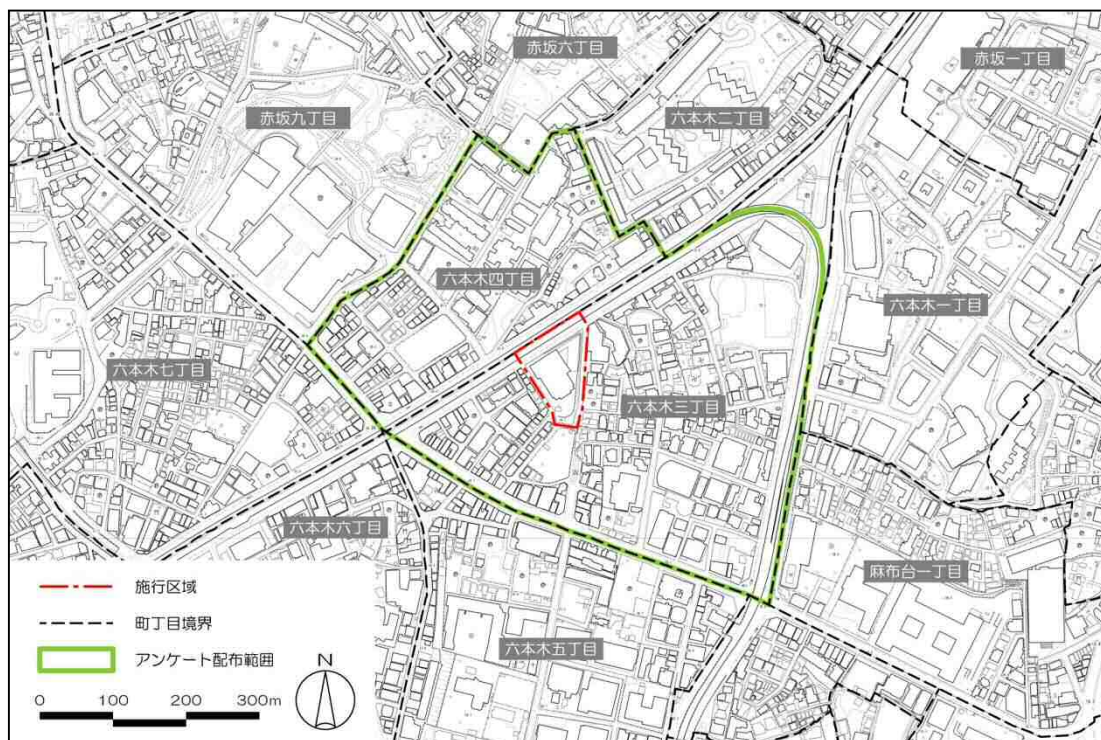


図2 アンケート調査範囲

(5) アンケートの回収

「六本木三丁目地区地区計画区域内の住民、法人用」、「六本木三丁目地区地区計画区域外の住民、法人用」とともに、後納郵便による回収とします。