

虎ノ門・六本木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虎ノ門・六本木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
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）

虎ノ門・六本木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、虎ノ門・六本木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。

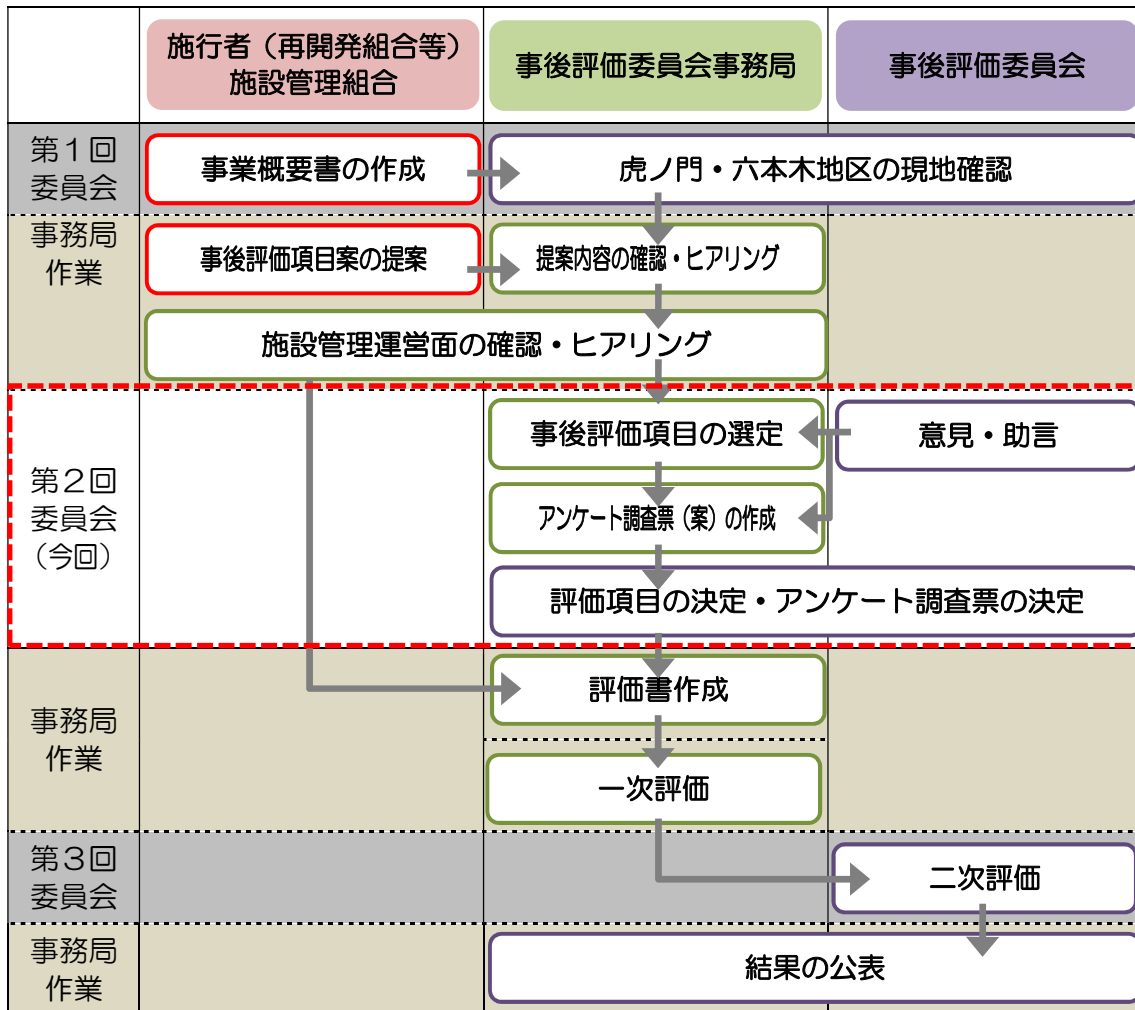


図1 事後評価の実施手順

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。

虎ノ門・六本木地区では、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（虎ノ門・六本木地区）

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	周辺景観との調和
			地域のシンボル性
			地域の活性化の取組状況
		歴史・文化	地域資源の活用状況

（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・虎ノ門地区地区計画において、「安全で住みよい、うるおいとやすらぎに満ちた都市空間を創出し、定住人口の増大を図るとともに良質で魅力ある市街地を形成する」と、市街地再開発事業の都市計画において、約300戸、約57,000㎡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（近景・中景景観の評価）

地区計画の地区整備計画において、道路に面する建築物の外壁の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするとともに、周辺の建築物との調和を考慮し、連続性をもった外観にすることとしているため。

また、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。

□地域創造—地域のシンボル性（遠景景観の評価）

港区景観計画において、六本木・虎ノ門地区は、「東京タワー周辺」地区に位置づけられており、東京タワーそのものの文化財価値に鑑み、東京タワーそのものの全景が象徴的に映る絵姿を保全することとなっているため。

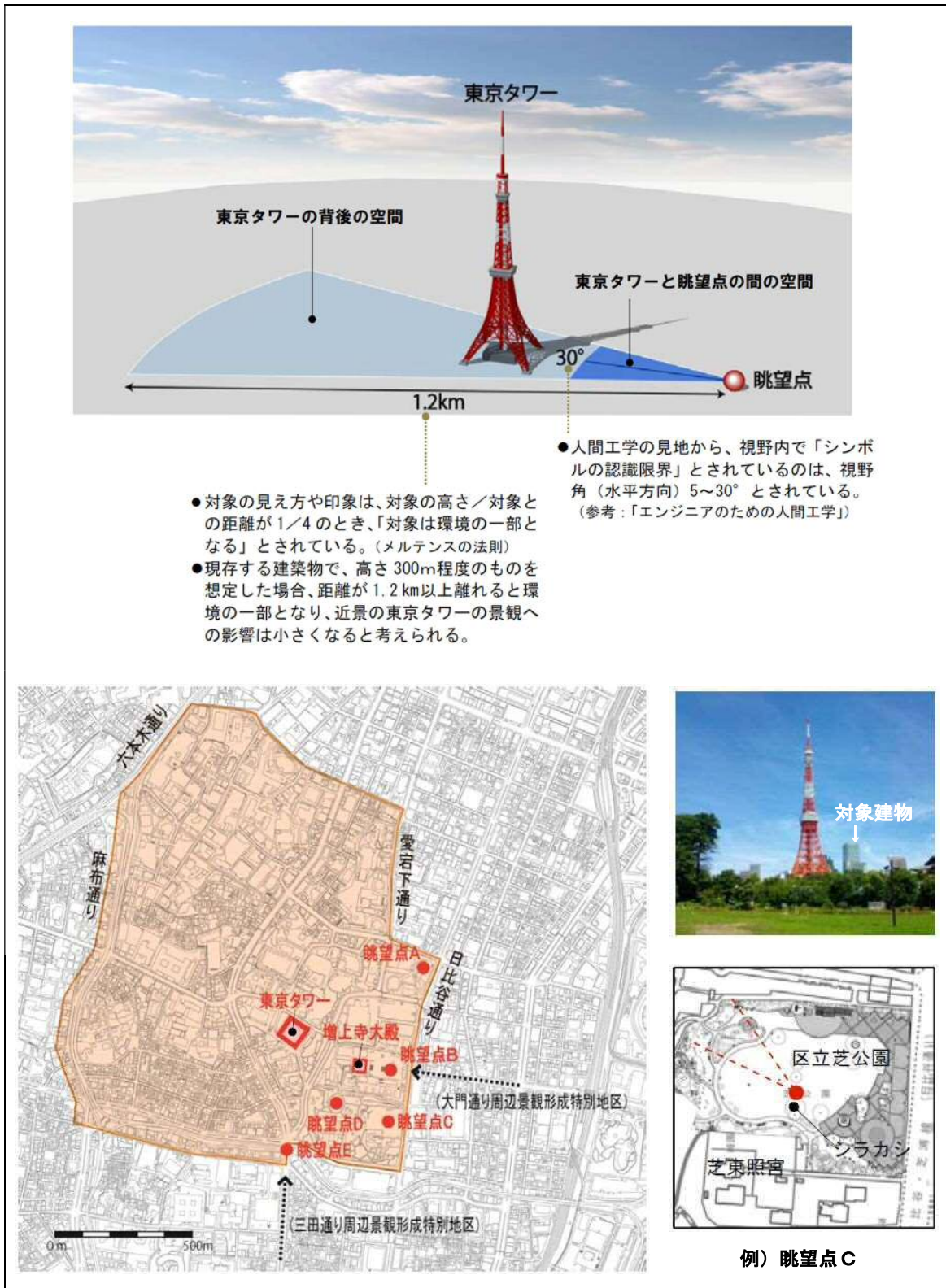


図1 港区景観計画における東京タワー周辺の景観形成の考え方

□地域創造—地域の活性化の取組状況

自治会による積極的な活動が実施されている他、周辺地域と連携した音楽祭の開催やお祭りへ参画するなど、まちのにぎわいや活力につながる取組みを実施しているため。

□歴史・文化—地域資源の活用状況

港区文化財保護条例を遵守しているとともに、地区内で出土した江戸時代から明治時代における屋敷境の石垣石を外構に活用し、地域の歴史的資源をうまく活用しているため。



図2 江戸時代から明治時代における屋敷境の石垣石を活用した外構事例

参考) 屋敷境の石垣石の紹介サインの記載内容

虎ノ門・六本木地区市街地再開発地区では、ほぼ江戸時代を通じて但馬の国（現兵庫県）出石藩仙石家の屋敷でした。

屋敷の南側には、我善坊谷は入り、北側には大名屋敷あるいは旗本屋敷と接していました。明治時代に入ると、仙石家はしばらくの間この地を屋敷としていましたが、やがて宅地化が進みます。一方、北側は宮家などの屋敷に変わっていきました。

ここに使用されている石垣石は、明治時代に入った後、仙石家と北側の屋敷地との境に構築された石垣に用いられたものです。形状から江戸時代につくられたと判断される石垣石もあります。

虎ノ門・六本木地区市街地再開発地区の歴史の一端を伝える歴史的遺産です。

(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

虎ノ門・六本木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。

□参考資料（六本木・虎ノ門地区地区計画 計画図）

東京都市計画地区計画の変更（港区決定）

都市計画六本木・虎ノ門地区地区計画を次のように変更する。

名称	六本木・虎ノ門地区地区計画	
位置※	港区六本木一丁目、六本木三丁目、虎ノ門四丁目、虎ノ門五丁目及び麻布台一丁目各区内	
面積※	約11.6ha	
地区計画の目標	<p>安全で住みよい、うるおいとやすらぎに満ちた都市空間を創出し、定住人口の増大を図るとともに良質で魅力ある市街地を形成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、土地の高度利用により公共的な空間を創出するとともに居住環境の整備を推進する。 国際性、文化性豊かな都市空間の形成 大使館、ホテル等が立地していることから、国際性、文化性豊かな都市空間を形成する。 公共施設等の整備 土地利用に対応した道路の整備を図るとともに緑地、広場等を安全で快適な歩行者通路等によって有機的に結びつけ、良質で魅力的な空間を形成する。 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 区道1032号線沿いは、公的住宅等定住性の高い勤労者向け住宅を中心とした良好な中高層住宅を立地させるとともに、にぎわいのある商業施設や国際的な交流、文化施設を適切に配置し、楽しんで歩ける魅力的な街並みを創出する。 その他の地域は、都心にふさわしい都市空間を持った住宅、商業、業務施設を中心とした地区として土地の高度利用により公共的な空間を確保し、快適な環境を創出する。
	地区施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 道路 ①区道1032号線を含めた既存道路の拡幅を行い、安全で快適な歩行者空間を確保する。 ②回遊性を高い歩行者空間を形成するため、歩道、公設空地、緑地、広場等と有機的に結びつける歩行者通路等を確保する。 ③地区内施設のサービス道路として区画街路を整備する。 その他の施設 ①緑地、広場等を土地の高度利用等より確保し、人々が集いふれあう場を形成する。 ②回遊性の高い歩行者空間を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 ③周辺道路への負荷を軽減するため、地区内通路及び地下の自動車通路を設置する。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 良好な居住環境の整備を図るため、建築物の用途等の制限を定める。 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。 地区全体の調和を図るため、建築物等の色彩、形態、材質について、基本的なアーバンデザインの統一を図るように努める。
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 既存の斜面及び緑地等は、地形的な特性や安全性を考慮し、極力保全する。 敷地内の地表部空間は、敷地外の空間と一体性のある空間となるよう努める。 	

□参考資料（六本木・虎ノ門地区市街地再開発事業）

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（港区決定）

都市計画虎ノ門・六本木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	虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積	約2.0ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考		
				区画街路	区画街路2号	幅員10m [12m]、延長約55m	既設
					区画街路6号	幅員6m [6m]、延長約115m	新設
					区画街路8号	幅員9m [9m]、延長約300m	新設
建築物の整備	街区	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	
			C-①	約7,000㎡	約143,400㎡ [約110,700㎡]	住宅、事務所、店舗、駐車場	高層部 210m 中層部 40m その他1 20m
	C-②	約160㎡	約160㎡ [約160㎡]	倉庫	その他2 5m	建築物の高さはT.P.30mからによる	
建築敷地の整備	街区	建築敷地面積	整備計画				
		C-①	約15,400㎡	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に緑地を確保する。 敷地内に広場、歩行者通路を確保する。 壁面の位置の後退により、歩行者空間を確保する。 敷地内に自動車通路（地下式）を確保する。 			
		C-②	約520㎡				
住宅建設の目標	戸数		面積		備考		
	約300戸		約57,000㎡				
参考	地区計画区域内にあり。						

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。

虎ノ門・六本木地区では、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（虎ノ門・六本木地区）

評価指標	評価内容
A 生物多様性への配慮	・ 緑の質に配慮した緑化計画 ・ 生物多様性への取組み等
B 子育て支援施設の整備	・ 施設と外構の一体的な活用の取組み等

（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 生物多様性への配慮

六本木・虎ノ門地区市街地再開発事業では、広場や緑地について、地域の憩いの場として積極的に緑化するだけでなく、緑化の質にも配慮し、地域植生の再生や生き物の住みやすさへの貢献、多種多様な生きものの為の環境づくりを創出する「生物多様性」に向けた取組みを計画・実施しています。

事業完了後においても、経年で生物多様性に向けたモニタリング調査を実施し、動植物の生息状況など生物多様性の観点からみた、保全管理について検討を継続しています。

このようなことから、緑の質に配慮した緑化計画、生物多様性への貢献の取組みについて評価します。

B 子育て支援施設の整備

六本木・虎ノ門地区市街地再開発事業では、子育て支援施設である認可保育園を整備し、子育てに配慮したまちづくりを実現しています。保育園の整備にあたっては、広場の前に保育園を配置し、子供たちが広場を園庭としても利用できるように工夫されています。

このようなことから、施設計画と外構計画を一体的に活用した取組み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虎ノ門・六本木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		生物多様性への配慮	緑の質に配慮した緑化計画、生物多様性への取組み、モニタリング調査結果 生物多様性への取組みについての感性・官能評価（アンケート調査）	③		
		子育て支援施設の整備	保育園を整備することの施設計画と外構計画、保育運営事業者へのヒアリング結果 保育園の整備についての感性・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
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
	地域のシンボル	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	生物多様性への配慮	認知度調査、感性・官能調査
	子育て支援施設の整備	認知度調査、感性・官能調査

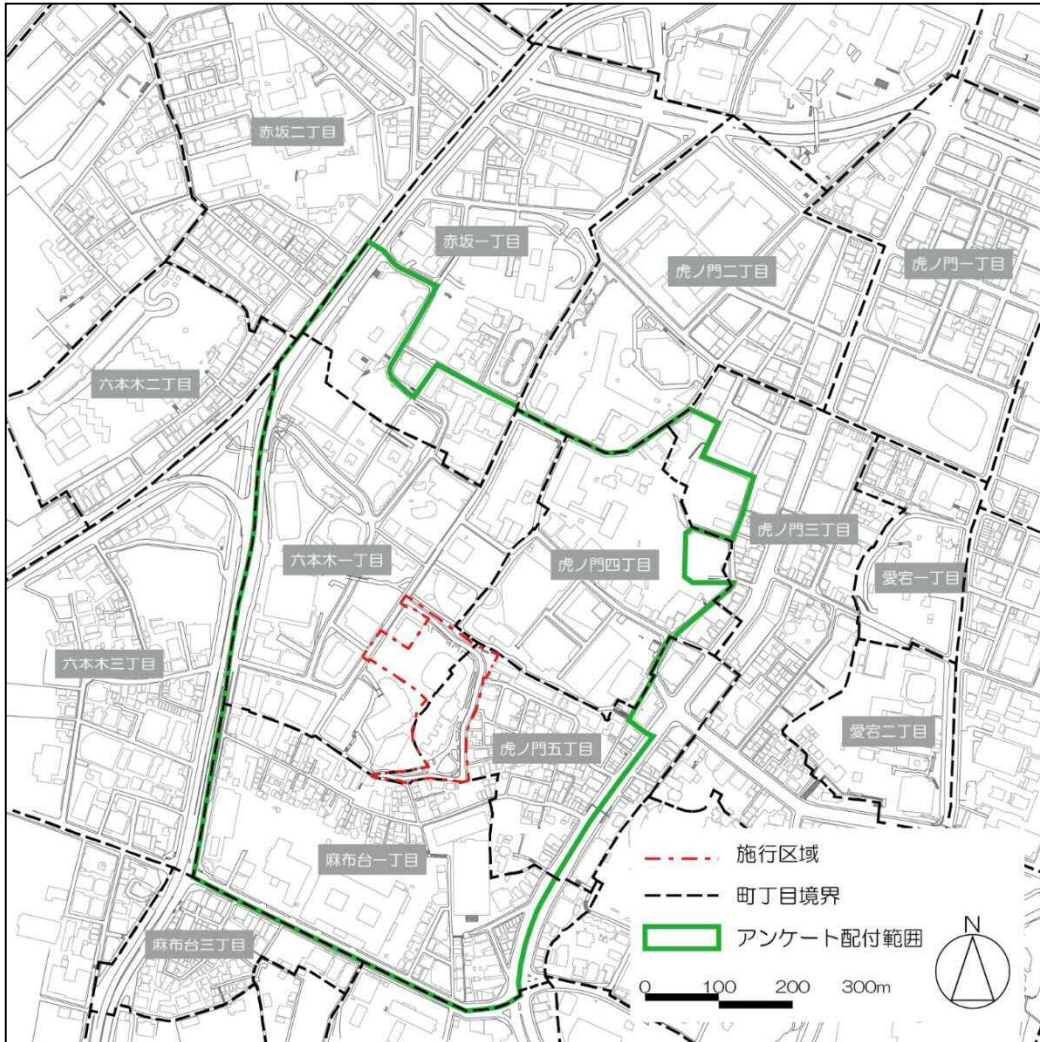
(3) アンケート調査票

□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、虎ノ門三～五丁目、赤坂一丁目及び麻布台一丁目地内とし、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 3500 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。



(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。