

六本木三丁目地区第一種市街地再開発事業 事後評価調査書（案）

平成 30 年 3 月 港区

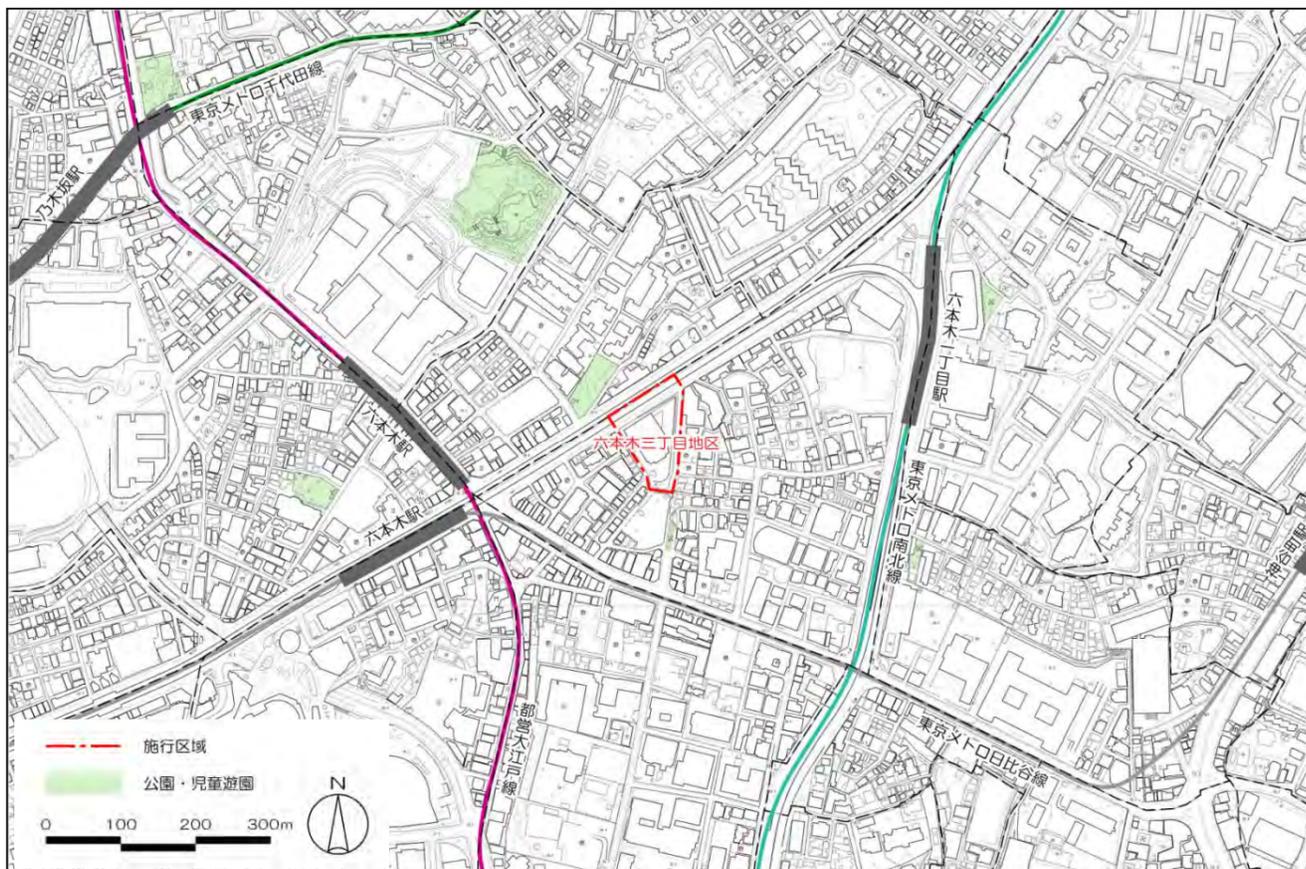
計画概要	1
市街地再開発事業のまちづくりと事後評価	2
周辺開発状況と再開発事業のスケジュール	3
街づくりの経緯	4
1. 社会経済情勢等の変化	5
2. 費用対効果	6
3. 1) 都市基盤整備	7
2) 都市防災	11
3) 居住性・快適性	14
4) 調和性・活力	19
5) 創意工夫・独創性	22

計画概要

計画概要

地区名	六本木三丁目地区
施行者	六本木三丁目地区市街地再開発組合
位置	港区六本木三丁目7番
地区計画	六本木三丁目地区地区計画
地域地区	商業地域・第二種住居地域・防火地域・高度利用地区
計画容積率	約775%
施行地区面積	0.9 ha
建築敷地面積/延べ面積	約5,800㎡/約64,000㎡
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
駐車場台数	322台(自動車)、36台(バイク)
階数/高さ	地下1階、地上39階/145m
都市計画決定/事業期間	平成18年3月31日/平成19年4月～平成26年3月
建築工事着工/建築工事完了	平成20年12月/平成23年11月
総事業費/工事費	約408億/約239億
補助金	約18.68億円(国:約14.02億円、港区:約4.66億円)
費用対効果(B/C)	1.42(事後評価時)

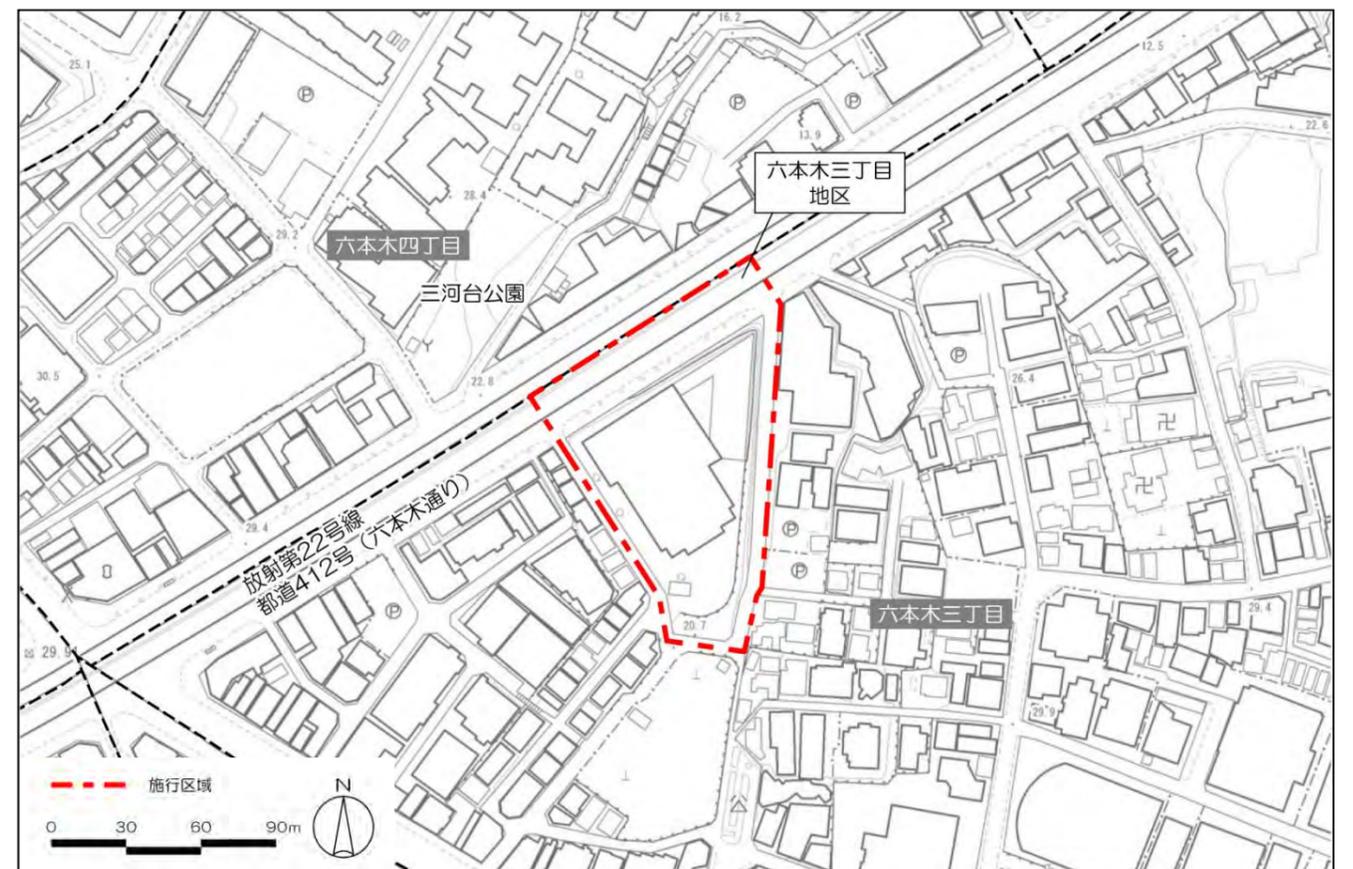
位置図



竣工建物



配置図



事業の目的と主な施設整備方針

(1) 防災性や安全性を踏まえた円滑な交通に貢献する都市基盤の整備

- ・ 防災性の向上を図るため、区画道路の拡幅（一部新設）整備
- ・ 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

(2) 良質な住宅ストックを形成する居住機能の整備

(3) 居住機能と商業・業務機能が調和した、安全で快適な魅力ある複合市街地の形成

- ・ うるおいと安らぎの場を創出する広場の整備、良好な歩行者空間の確保のための歩道状空気を整備
- ・ 快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するための地区内の緑化の推進
- ・ 魅力ある都市景観の形成を図るための建築物の外壁などにおける色調への配慮

(4) 地形の起伏や地区のイメージを大切にしながら、防災性の向上を図る地区として整備を推進

具体的な整備概要及び整備状況



六本木三丁目地区の評価項目

【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			
費用対効果			費用便益比 (B/C)	p.6	
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路の整備水準	p.7~10	
			住民等の満足度 (アンケート調査)		
			住民等の利用頻度 (アンケート調査)		
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)	p.11~13	
			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	p.14
				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	p.15~18	
			住民等の満足度 (アンケート調査)		
			住民等の利用目的・頻度 (アンケート調査)		
4) 調和性・活力	地域創造		周辺環境との調和 (アンケート調査)	p.19	
			地域のシンボル (アンケート調査)		
			地域の活性化の取組状況		
5) 創意工夫・独創性			土地利用の適正化	p.22	
			生活利便性向上への寄与	p.23	

アンケート調査の概要

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（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。

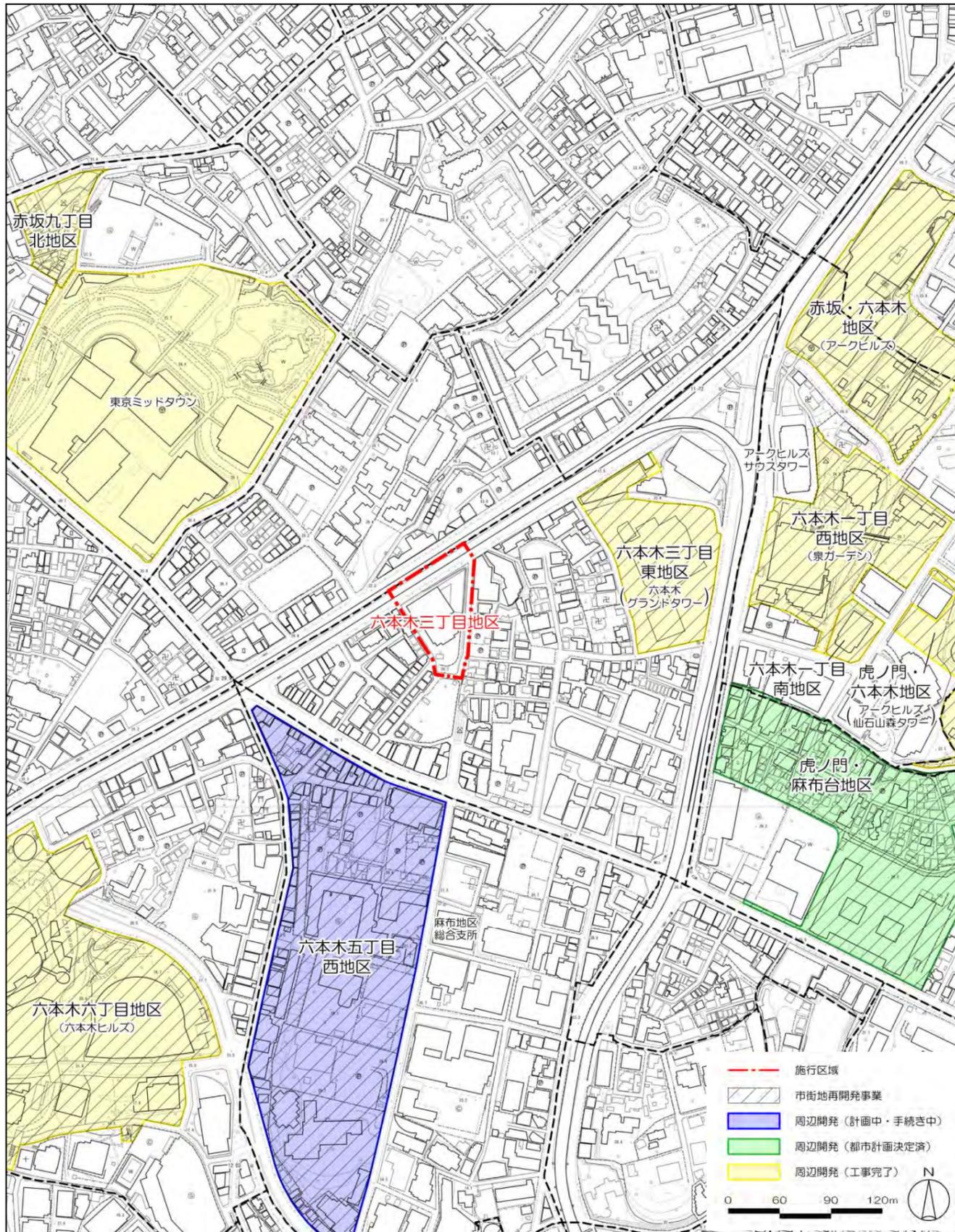
【アンケート回収率】

区分	配布数	回収数	回収率
居住者	625 戸 (1,250 枚)	35 戸 (41 枚)	5.6%
近隣住民	3,769 戸 (7,538 枚)	297 戸 (367 枚)	7.9%
計	4,394 戸 (8,788 枚)	332 戸 (408 枚)	7.6%



周辺開発状況と再開発事業のスケジュール

周辺開発状況



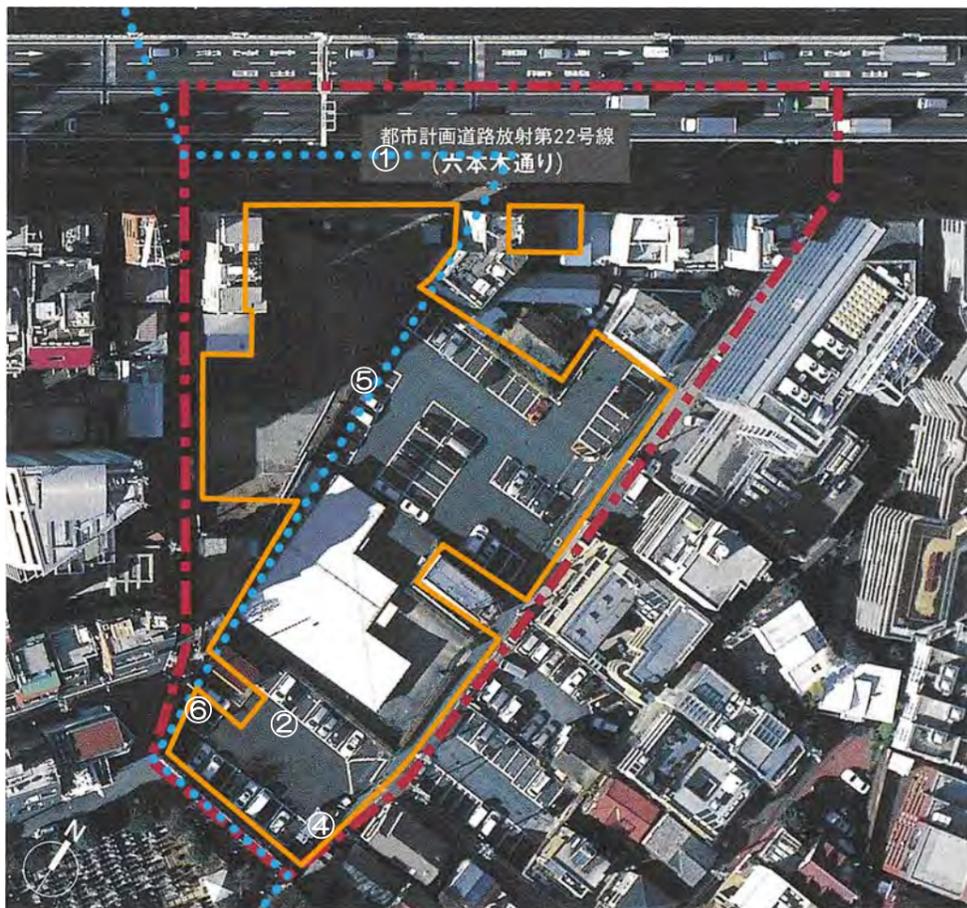
事業のスケジュール

年月	東京都・港区	施行者（予定含む）	その他（備考）
平成13年 2月		都市基盤整備公団が地権者と ともに「街づくり懇談会」を 開催	
平成15年 6月		六本木三丁目地区市街地再開 発準備組合設立	
平成16年 7月		事業協力者決定	
平成18年 3月	第一種市街地再開発事業等の 都市計画決定（区）		
平成18年 11月		参加組合員予定者と「組合参 加基本協定書」締結 組合設立認可申請	
平成19年 4月	組合設立認可（都）	組合設立総会	
平成19年 11月		権利変換計画の縦覧	
平成19年 12月		参加組合員と「組合参加契約」 締結	
平成20年 2月	権利変換計画認可（都）	権利変換期日	
平成20年 3月		除却・整地工事着手	
平成20年 8月		定款・事業計画の変更	事務所の所在及び保留床の概 要、設計の概要・事業施行期 間・資金計画の変更
平成20年 10月		除却・整地工事完成	
平成20年 12月		起工式	
平成21年 3月		参加組合員と「組合参加変更 契約」締結	負担金の額の変更
平成21年 8月		定款・事業計画の変更	設計の概要及び資金計画の変 更
平成21年 11月		定款・事業計画の変更	設計の概要の変更
平成22年 1月	権利変換計画変更認可（都）		
平成23年 3月		施設保留床の処分	
平成23年 9月		定款・事業計画の変更	工期延長
平成23年 11月		竣工式 参加組合員と「組合参加第二 回変更契約」締結 建築工事完了公告	負担金の額及び支払
平成24年 11月		価額確定と清算金の通知	
平成24年 12月		施設保留床の処分	
平成25年 3月		定款・事業計画の変更	保留床の概要、資金計画の変 更
平成25年 7月		定款の変更	事務所の所在
平成25年 12月		組合解散総会	
平成26年 3月	組合解散認可（都）		

従前の課題

- 1980年代後半から、民間事業者による土地の買収がなされましたが、土地は遊休地化し、都市の空洞化が進行している地域でした。
- 都市の空洞化は、六本木通り沿いの街並みを分断し、さらに、六本木界隈の商業地域の近傍という立地特性より防犯面が地域の課題となっていました（写真①②）。
- また、細街路や地形の高低差により、地区の防災面にも課題がある地域でした（写真③～⑥）。

従前の状況



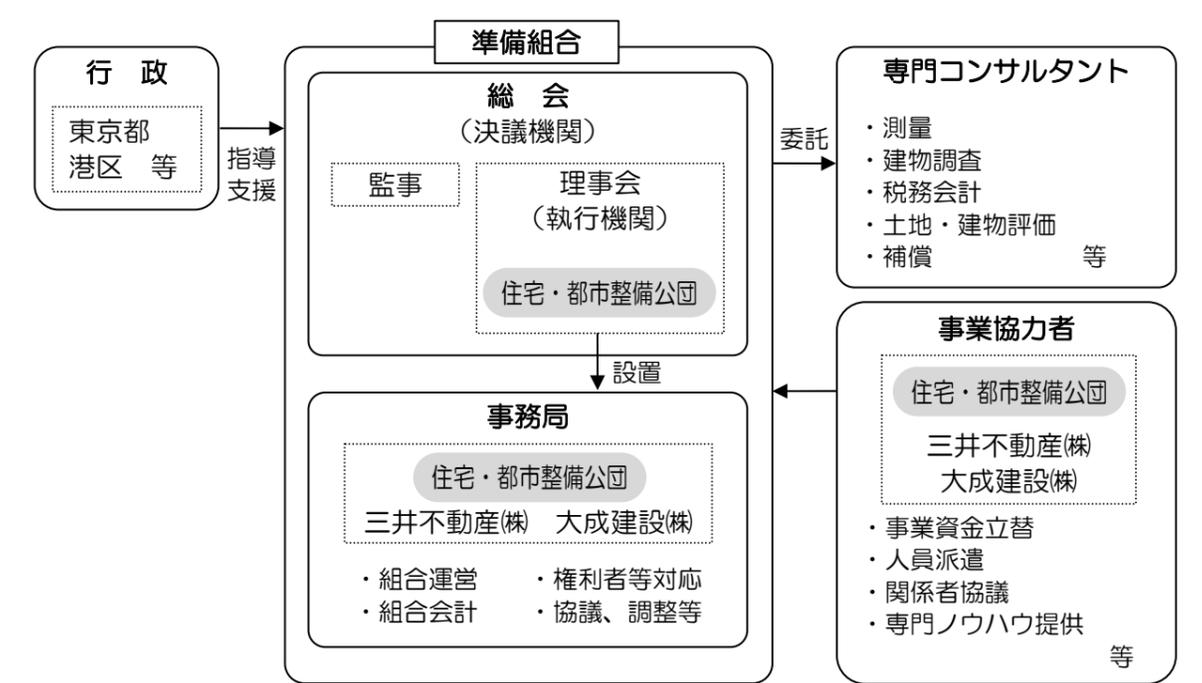
--- 実施区域
 麻布復興土地区画整理事業区域
 〇 住宅・都市整備公団取得用地 (約4,600㎡：区域内の建築敷地面積の約75%)



事業の体制

- 住宅・都市整備公団（現UR都市機構）が、平成11年3月に、土地有効利用事業により、地区内の用地を取得し、権利者となりました。
- 住宅・都市整備公団が、公正公平を基軸とした街づくりの事業協力者や街づくり推進のための事務局として参画したことにより、権利者の合意形成が進み、市街地再開発事業による街づくりが推進され、都市の空洞化の解消及び都市機能の更新を行いました。

事業の体制図



※提案式の公募により、事業協力者を選定

土地有効利用事業（平成10年開始）
 国の総合経済対策の一環として、都市部において取り残された土地を住宅・都市整備公団が取得し、周辺も含めて利用しやすい形に集約、整形整備し、利用しやすい土地として企業や公共団体に売却し、街づくりに役立てる公民一体の事業。

【参考】前市街地再開発組合理事長へのヒアリング

- ・従前、六本木通り沿道には、商店があった。六本木通り後背地は、バブル時に土地を売った人も多く、また、空家となっている建物も多かったことから治安や防犯上の課題があった。
- ・住宅・都市整備公団（現UR都市機構）が、土地を取得し、六本木通り沿道の地権者などへ街づくりを進めていくことの声掛けがかったことが、市街地再開発事業を進めていくきっかけとなった。公団からの話であったため、安心して再開発に参加することができた。
- ・市街地再開発事業により転出された方が少なく、転出された方も六本木エリアに残っている。私もそうだが、幼いころから六本木地区で育ち、地域との繋がりもあるので、離れがたいのだと思う。
- ・建物竣工後6年経ち、緑がようやく成長してきた。夏は緑陰ができるし、落ち着いた街並みになってきたと感じている。

1. 社会経済情勢等の変化

○ 工事着手ごろの建設工事費高騰による資金計画の見直し、東日本大震災の発生による工期の2ヶ月延長がありました。

【社会情勢の変化・上位計画の変化】

- 港区の人口は昭和の終わりから平成の始めにかけて急激に減少し、定住人口確保のための施策が実施されました。以降、増加を継続しています。
- 首都圏マンションの平均価格は平成18年度以降上昇傾向にあり、住宅需要が高まっています。
- 地価はバブル崩壊後に急落、停滞し、「バブル後からの脱却」が宣言された平成18年度から上昇、リーマンショック（平成20年9月）後に下落しました。その後は緩やかに上昇しています。
- 建設工事費は平成20年度に北京オリンピック関連施設の建設により鋼材需要の増加に伴う価格高騰がありました。翌年度に下落しましたが、平成25年度以降は再び上昇しています。
- 工事中に東日本大震災（平成23年3月）が発生しました。

【事業への影響】

- 販売時（第1期販売：平成22年7月）の住宅需要は、概ね良好でした。
- 工事着手（平成20年12月）ごろに建設工事費は高騰しており、資金計画の見直しが行われました。
- 東日本大震災の発生により、工期は2ヶ月延長になりました。

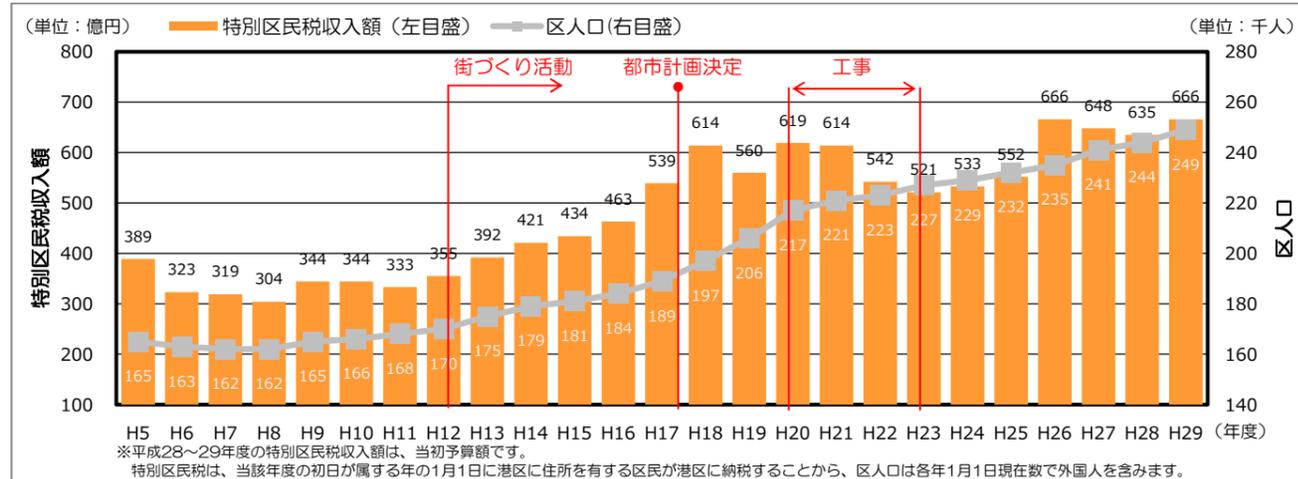
【事業による効果】

- 港区の人口が減少していた時期に街づくり活動を開始し、住宅が整備されたことにより、居住人口の回復の一端を担っています。

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

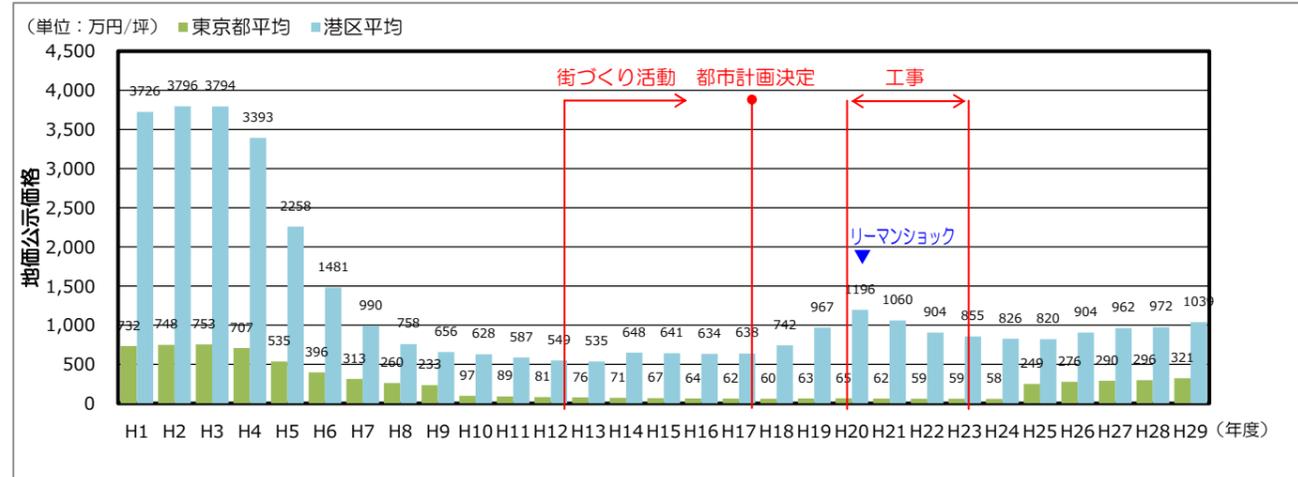
出典：港区政策形成支援データ集（5th Edition）より作成



- ・平成29年度の区人口は、街づくり活動を開始した平成12年度の約1.5倍となっています。
- ・平成29年度の特別区民税収入は、街づくり活動を開始した平成12年度の約1.9倍、都市計画決定時の平成17年度の約1.2倍となっています。

地価の動向

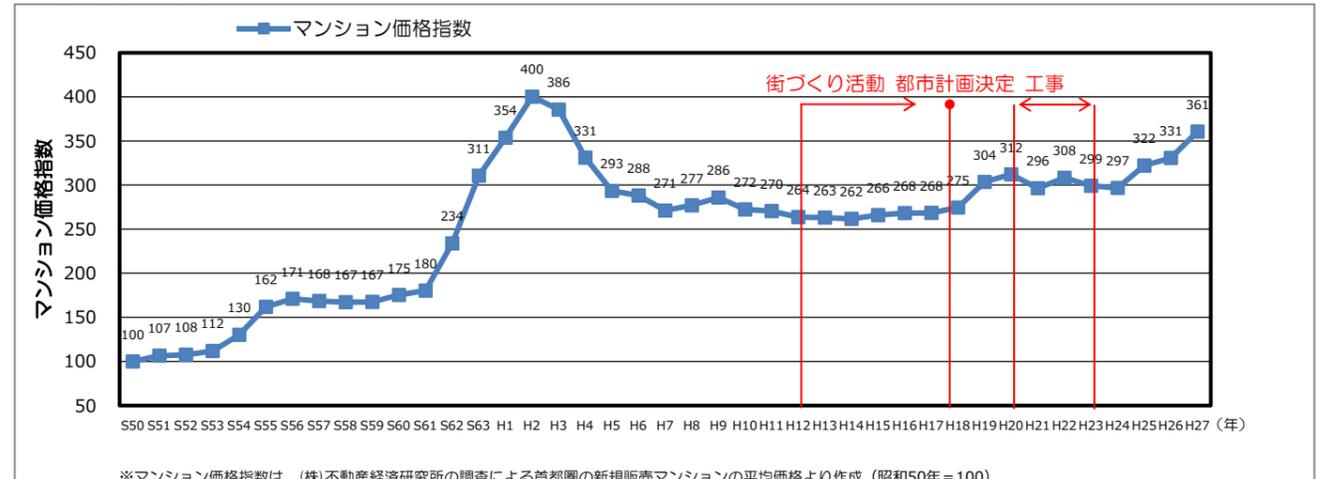
出典：国土交通省公表資料より作成



- ・港区の地価は、街づくり活動を開始した平成12年度はバブル崩壊後の低成長期で停滞していました。都市計画決定後の平成18年度以降、地価は建築工事開始時の平成20年度まで上昇しています。その後、リーマンショックの影響による下落はありましたが、平成26年度以降は上昇傾向にあります。

住宅需要の動向

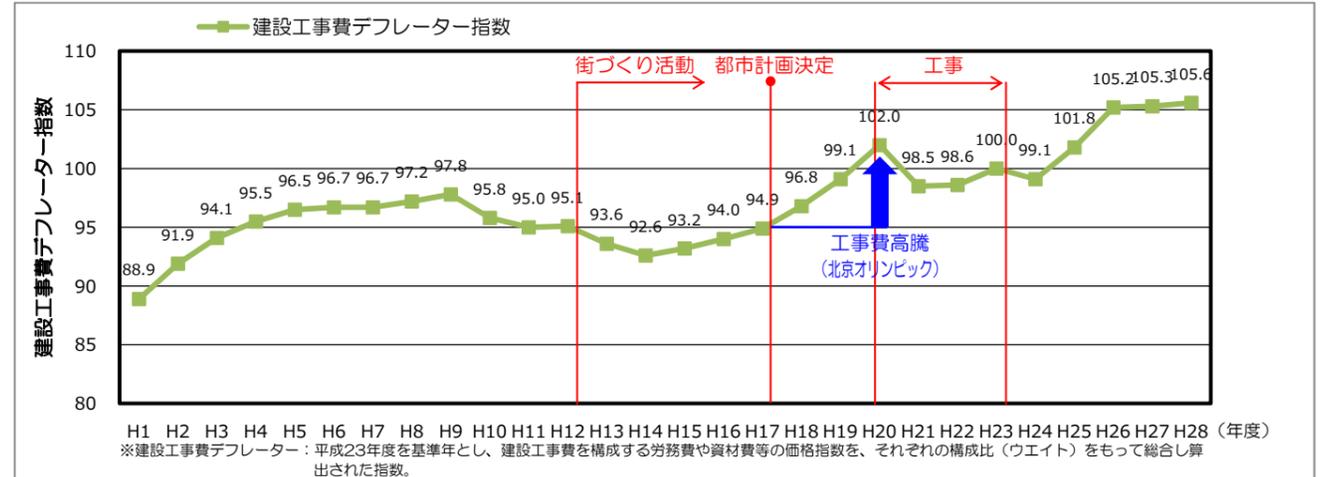
出典：国土交通省公表、平成28年度住宅経済関連データより作成



- ・首都圏マンションの平均価格は、街づくり活動を開始した平成12年度ごろから横ばいが続いていましたが、都市計画決定（平成18年3月）時の平成18年以降上昇傾向にあり、建築工事完了後も上昇しています。

建設工事費の動向

出典：国土交通省公表、建設工事費デフレーター（平成23年度基準）より作成



- ・建設工事費は、街づくり活動を開始した平成12年度から平成14年度まで下落し、平成15年度から上昇していました。北京オリンピックの影響による価格高騰があった平成20年度に工事に着手し、その直後に一旦下落しましたが、平成24年度以降は再び上昇傾向にあります。

2. 費用対効果

- 当初事業計画から建築工事費の高騰や工事期間の延長により、工事費が約73億円増加しています。
- 工事費は増加しましたが、事後評価時における費用便益比は「1.42」であり、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。

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、施設稼働率）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2-1、図表2-2）。
 事業費については、建設工事費の高騰や、東日本大震災の発生に伴い工事期間を2ヶ月延長したことにより、工事費が約73億増加しています。その他の要因項目は、当初計画より大幅に変化しておらず、計画的に事業が完了したと言えます。

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2-3）。
 六本木三丁目地区では、費用便益比が「1.42」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 2-1 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、施設稼働率）

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 (㎡)	5,741 ㎡	5,741 ㎡	-
主な施設面積			
商業 (店舗等)	2,000 ㎡	2,058 ㎡	
業務 (事務所)	700 ㎡	712 ㎡	
住宅	52,500 ㎡	53,854 ㎡	
立体駐車場	7,300 ㎡	6,565 ㎡	
その他	-	923 ㎡	
施設延床面積	62,500 ㎡	64,112 ㎡	
②事業施行期間			
事業施行期間	自：平成19年 月 至：平成22年 月	自：平成20年3月 至：平成26年3月	工事期間が2ヶ月延長
建設工事期間	着：平成19年 月 竣：平成21年 月	着：平成20年3月 竣：平成23年11月	
③施設稼働率			
	95.0%	98.0%	

図表 2-2 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）

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)		事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)
補助金①*1 (内区費)	800 (400)	931 (466)	調査設計計画費	1,900	1,772
補助金②*2	800	937	土地整備費	155	339
参加組合員負担金	30,500	38,454	補償費	12,842	13,797
分担金・賦課金	-	-	工事費	16,603	23,929
その他	-	477	営繕費	600	82
			借入金利子		199
			事務費		681
			その他	-	-
合計	32,100	40,799	合計	32,100	40,799

*1：一般会計補助金（国費50%補助+区費50%補助） *2：21世紀都市居住緊急促進事業補助金（国費100%補助）

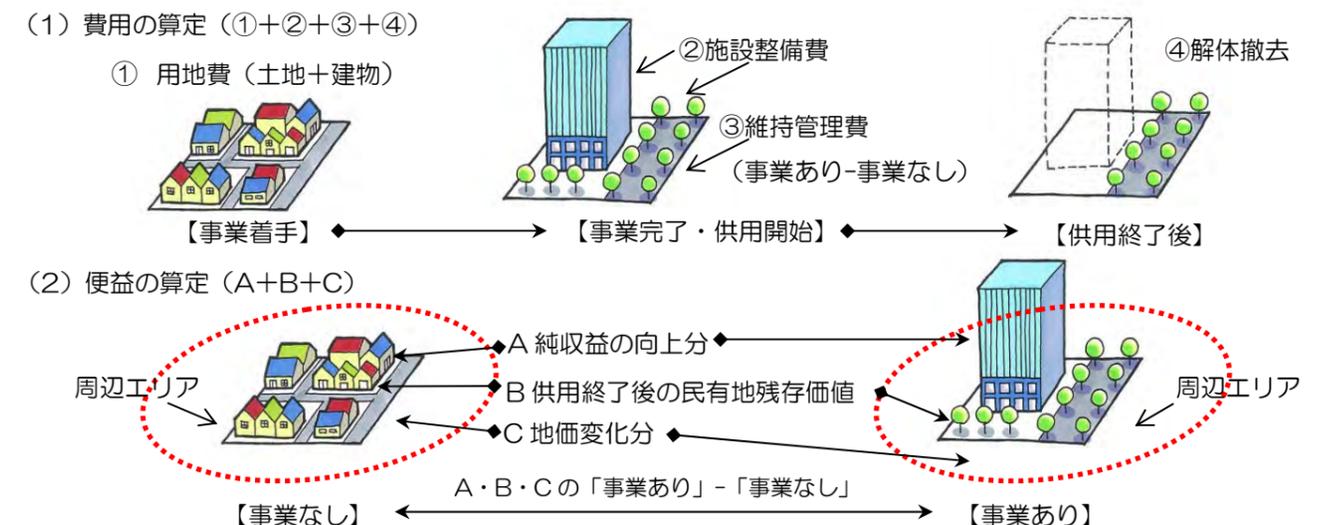
図表 2-3 六本木三丁目地区における費用便益比分析結果※

■費用便益比 計算期間：50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313億円	約437億円	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585億円	約622億円	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)	1.87	1.42	

※国土交通省監修による市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）より分析

参考 市街地再開発事業の費用便益分析のイメージ



3. 1) 都市基盤整備

- 地区内の外周道路は、周辺地区も含めた防止性の向上を図る区画道路が6mの幅員で整備されました。
- 区画道路4号を整備したことにより、新たな道路ネットワーク網が構築され、地域の分断が解消されました。

【従前】

- 東側道路（特別区道 399 号線）は幅員 4m 未満の狭あい道路でした。
- 東側道路と南側道路間の地目は水路（水路幅約 0.5m）であり、水路部分は幅員 1m 程度の通路として利用されていましたが、地区の外周道路が分断していました。
- 街区内は、道路幅員が狭いことと交通規制により通過交通は多くはありませんが、一部の区画道路は抜け道となっており、歩行者の安全性及び住環境の面で問題がありました。
- 地区内には最大約 5.5m の段差が生じており、この段差と水路により、地区を境に地域分断が生じていました。

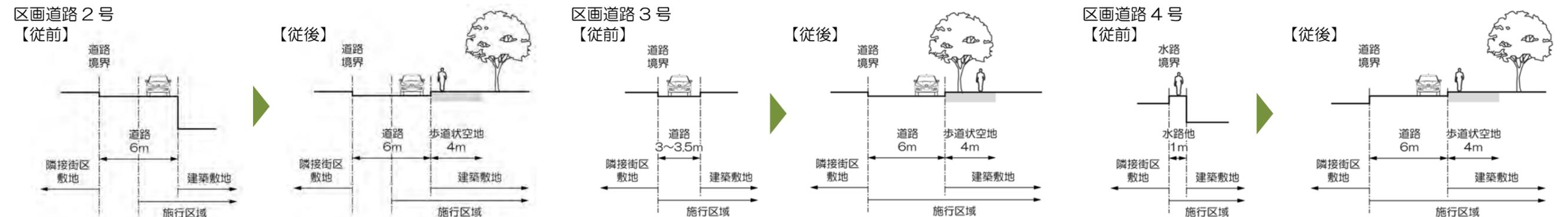
【従後】

- 緊急車両が円滑に進入できるように、地区の外周に幅員 6m の道路（区画道路 3 号：拡幅、区画道路 4 号：新設）が整備されました。
- 地形の起伏を継承するとともに、通過交通の抑制が図られるよう、周辺地区との繋がりに配慮した道路整備を行っています。

図表 3.1-1 従前従後の道路整備状況

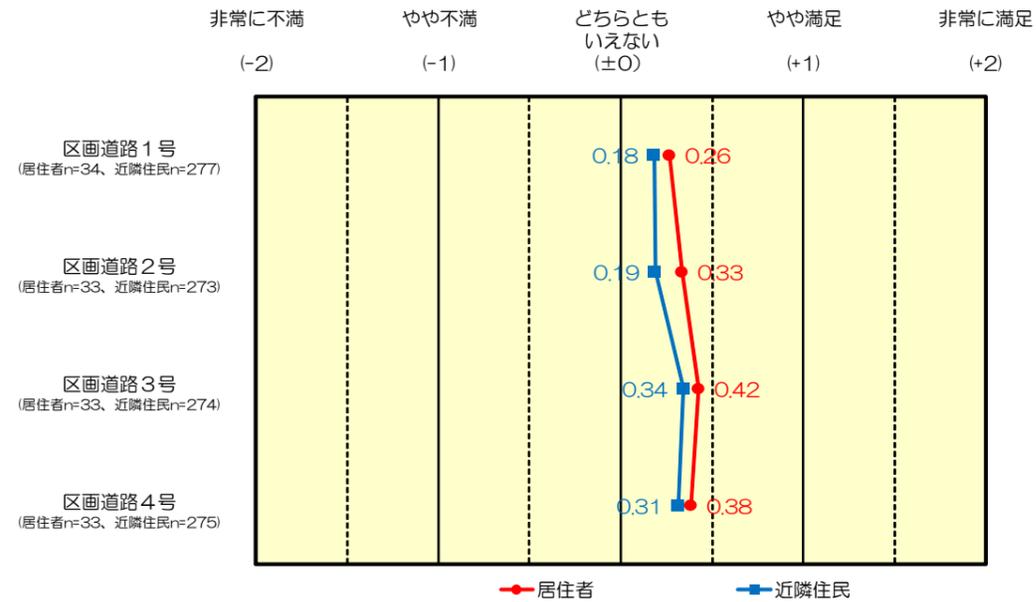


図表 3.1-2 従前・従後の主な道路の断面構成



- 公共施設の整備満足度については、居住者、近隣住民ともに、全施設で満足傾向にあることが確認できました。
- 拡幅整備した区画道路3号、新設した区画道路4号は、既設の区画道路1号、2号より、満足度の傾向が高いことが確認できました。

図表 3.1-3 公共施設の整備満足度

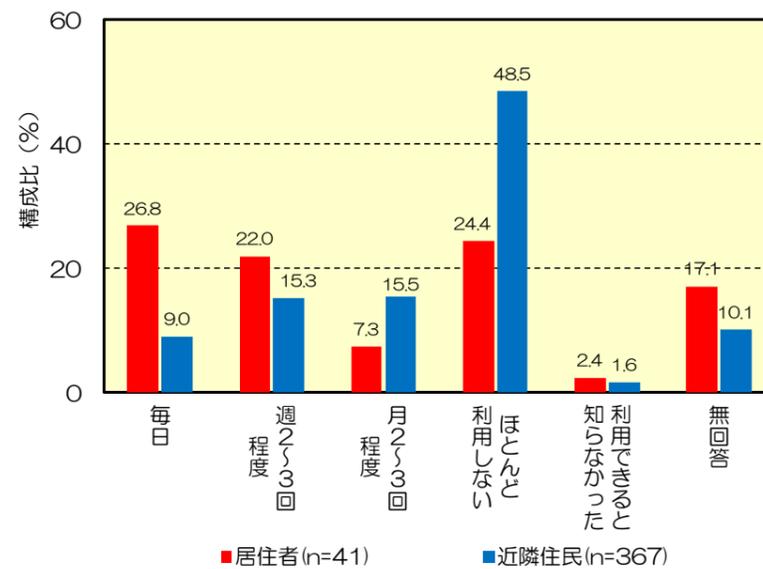


図表 3.1-4 区画道路1号の利用頻度・利用目的



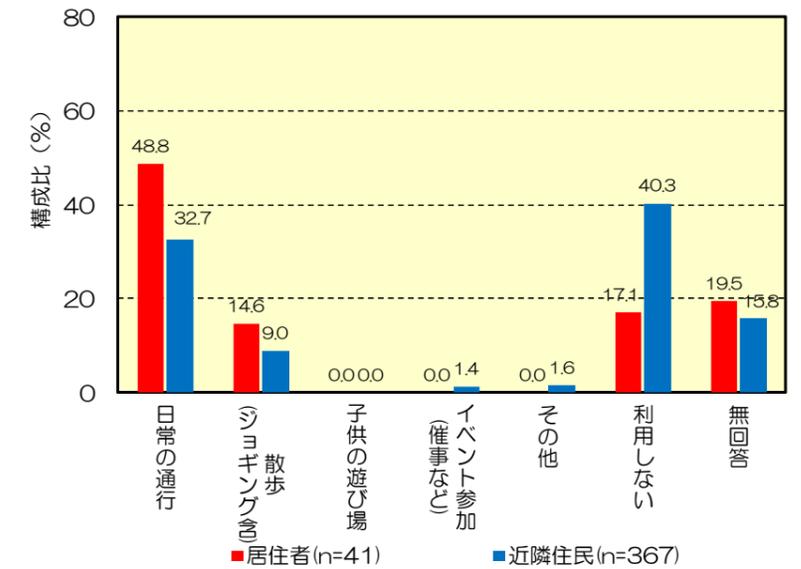
・都市計画上は、「区画道路1号（幅員6m（地区内幅員3m）」として位置づけられた、従前から既設の道路である。

利用頻度



- ・利用頻度としては、居住者の約5割の方が、「毎日」、「週2~3回以上」との回答であった。
- ・近隣住民の約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

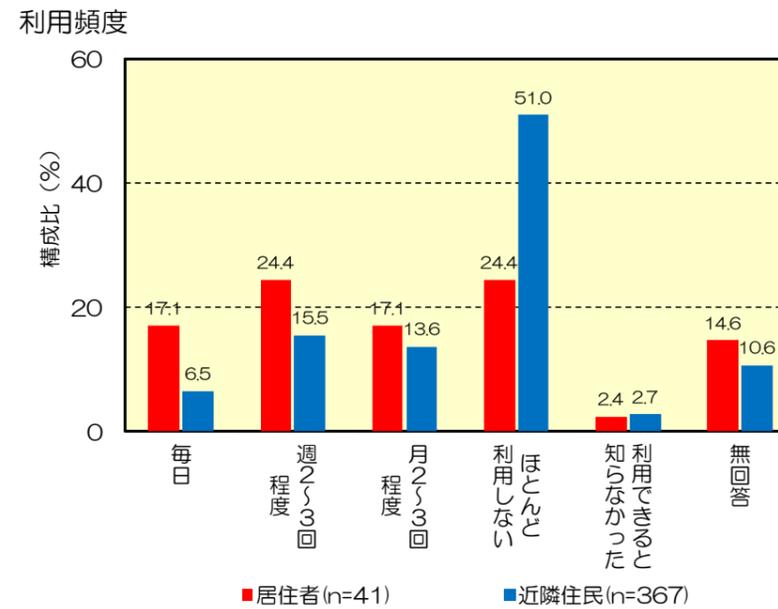


- ・利用目的としては、居住者の約5割、近隣住民の約3割の方が、「日常の通行」との回答であった。

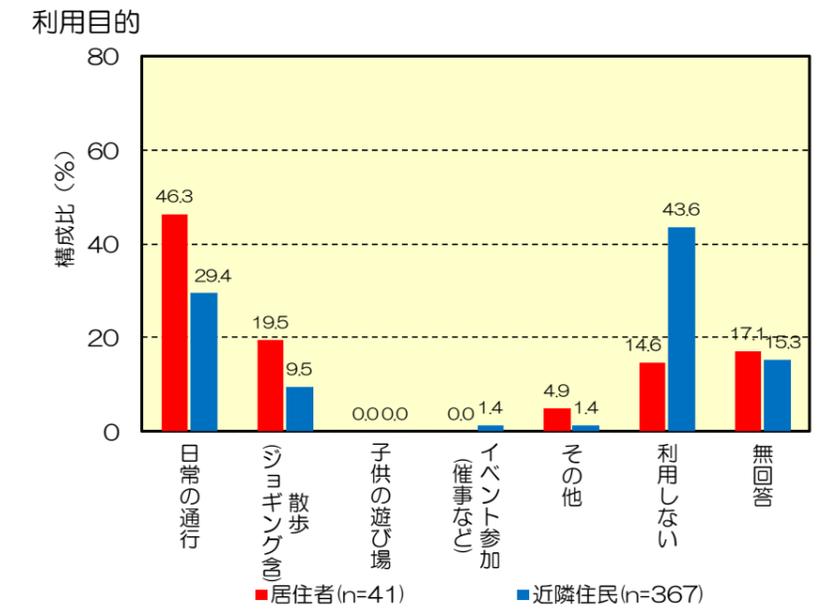
図表 3.1-5 区画道路 2 号の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「区画道路 1 号（幅員 6m（地区内幅員 3m）」として位置づけられた、従前から既設の道路である。



- ・利用頻度としては、居住者の約 4 割の方が、「毎日」、「週 2~3 回以上」との回答であった。
- ・近隣住民の約 5 割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

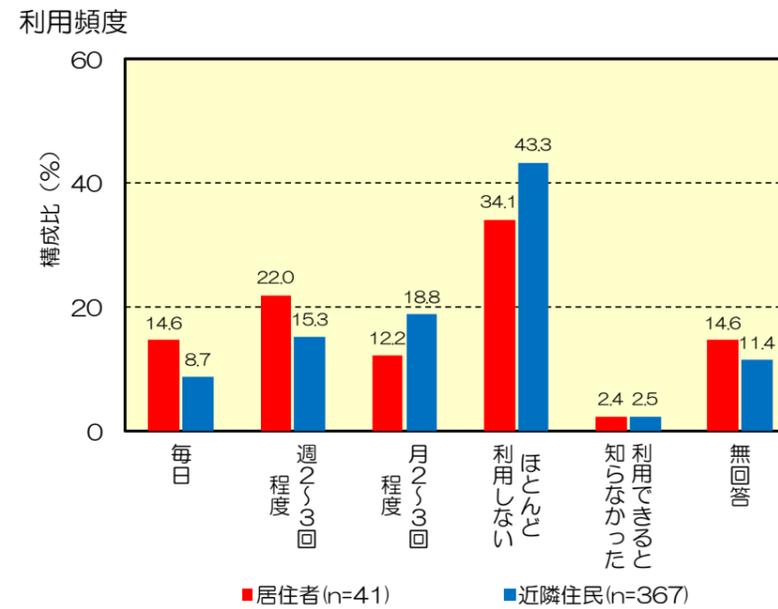


- ・利用目的としては、居住者の約 5 割、近隣住民の約 3 割の方が、「日常の通行」との回答であった。

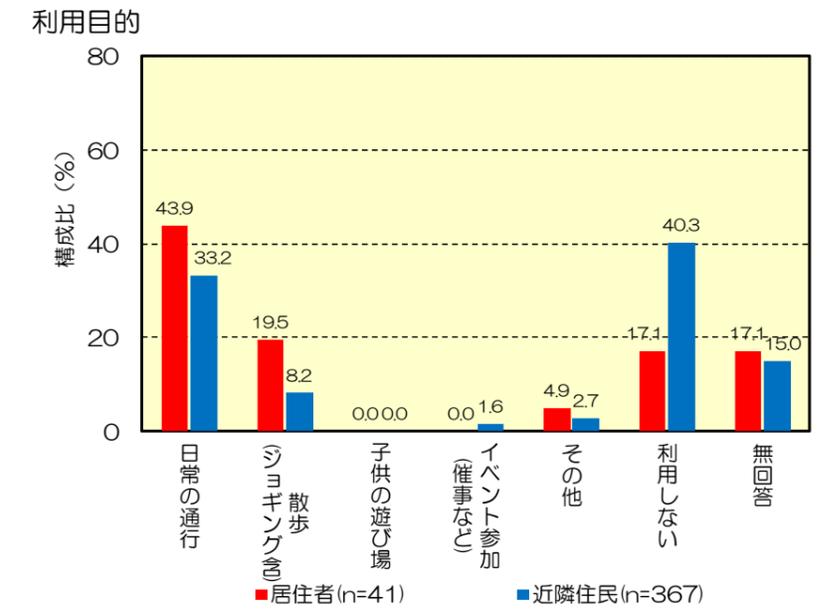
図表 3.1-6 区画道路 3 号の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「区画道路 3 号（幅員 6m）」として位置づけられた、従前幅員 3m から拡幅した道路である。
- ・良好な住環境を保全するため、防災性・安全性に重点を置き、サービス車等の交通処理が円滑に行えることが整備の目標とされた。



- ・利用頻度としては、居住者の約 3 割、近隣住民の約 4 割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

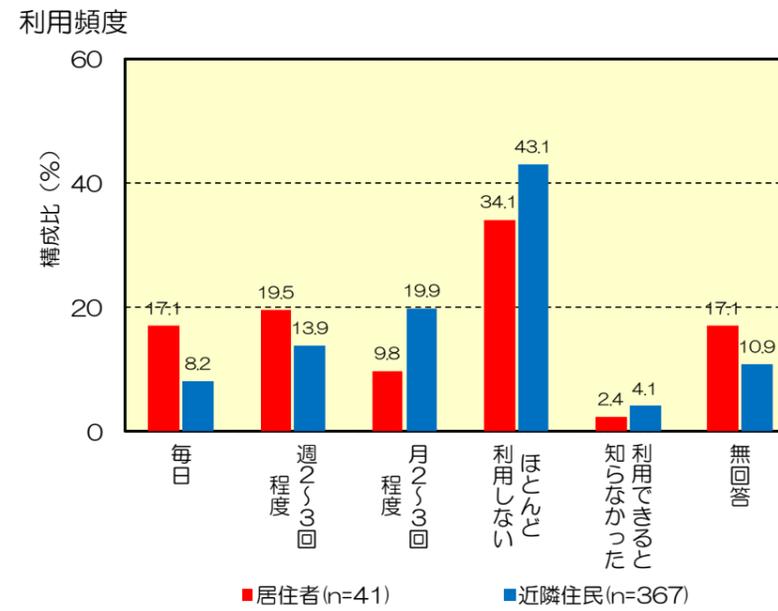


- ・利用目的としては、居住者の約 4 割、近隣住民の約 3 割の方が、「日常の通行」との回答であった。

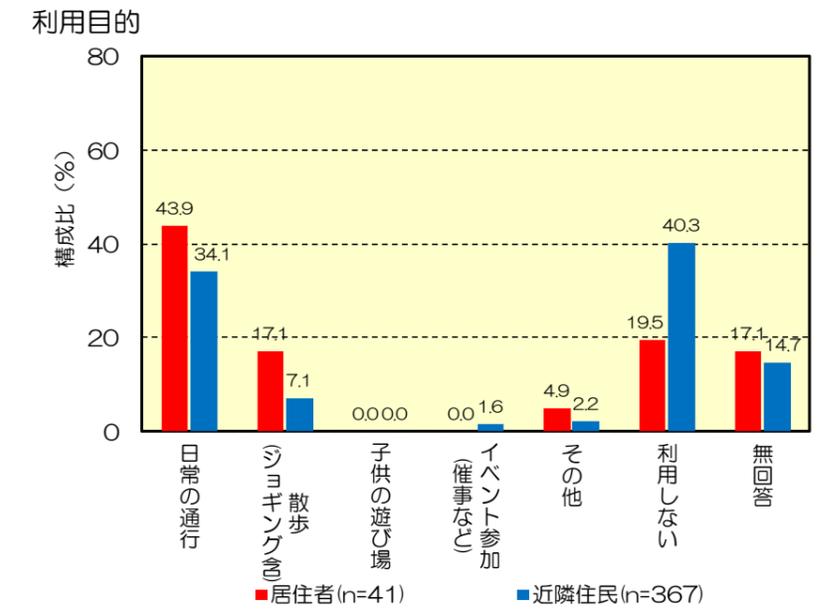
図表 3.1-7 区画道路 4 号の利用頻度・利用目的



- ・都市計画は、「区画道路 4 号（幅員 6m）」として位置づけられた。新設の道路である。
- ・歩行者を優先とした地域内サービスのための区画道路として整備された。



- ・利用頻度としては、居住者の約 3 割、近隣住民の約 4 割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。



- ・利用目的としては、居住者の約 4 割、近隣住民の約 3 割の方が、「日常の通行」との回答であった。

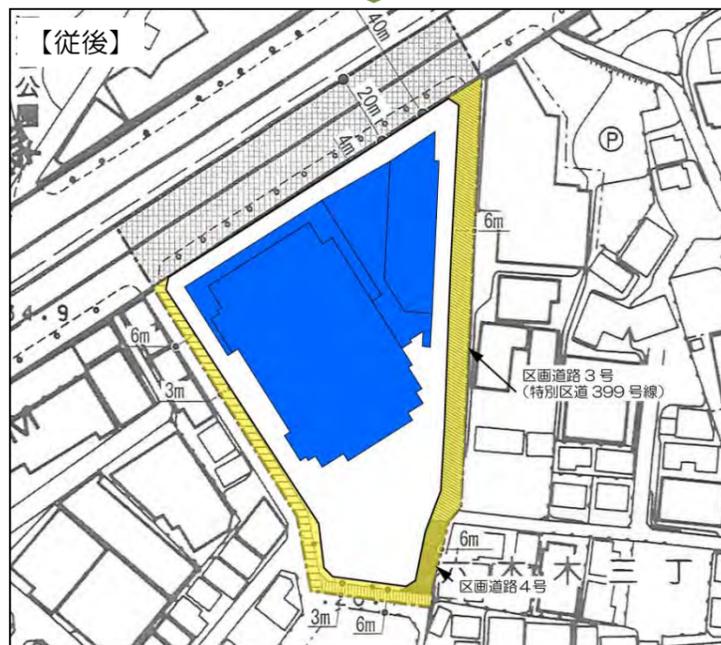
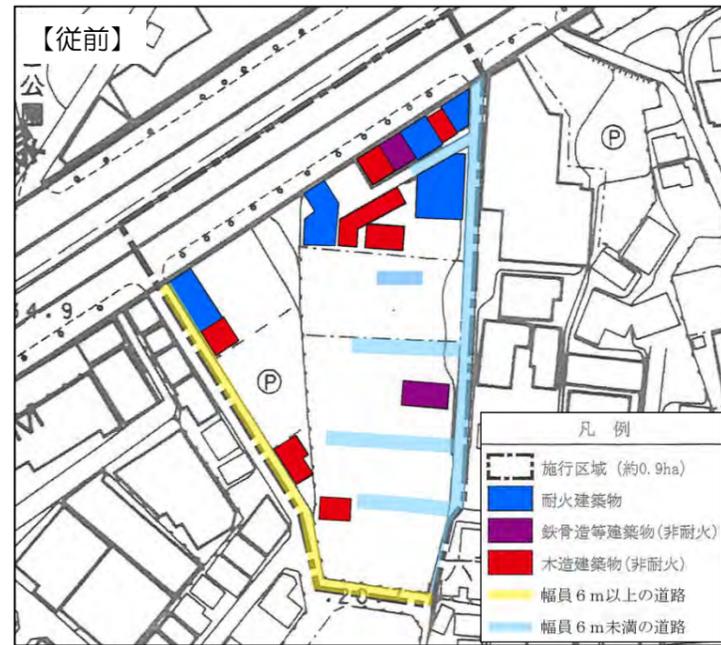
2) 都市防災

- 耐火率の向上：細街路の解消とともに、耐火建築物の整備により、地区内の耐火率は100%となりました。
- 災害時の安全性：新たに幅員6m以上の区画道路の整備により、緊急車両が円滑に進入・通過できるようになり、地区内外の防災性の向上に寄与しています。

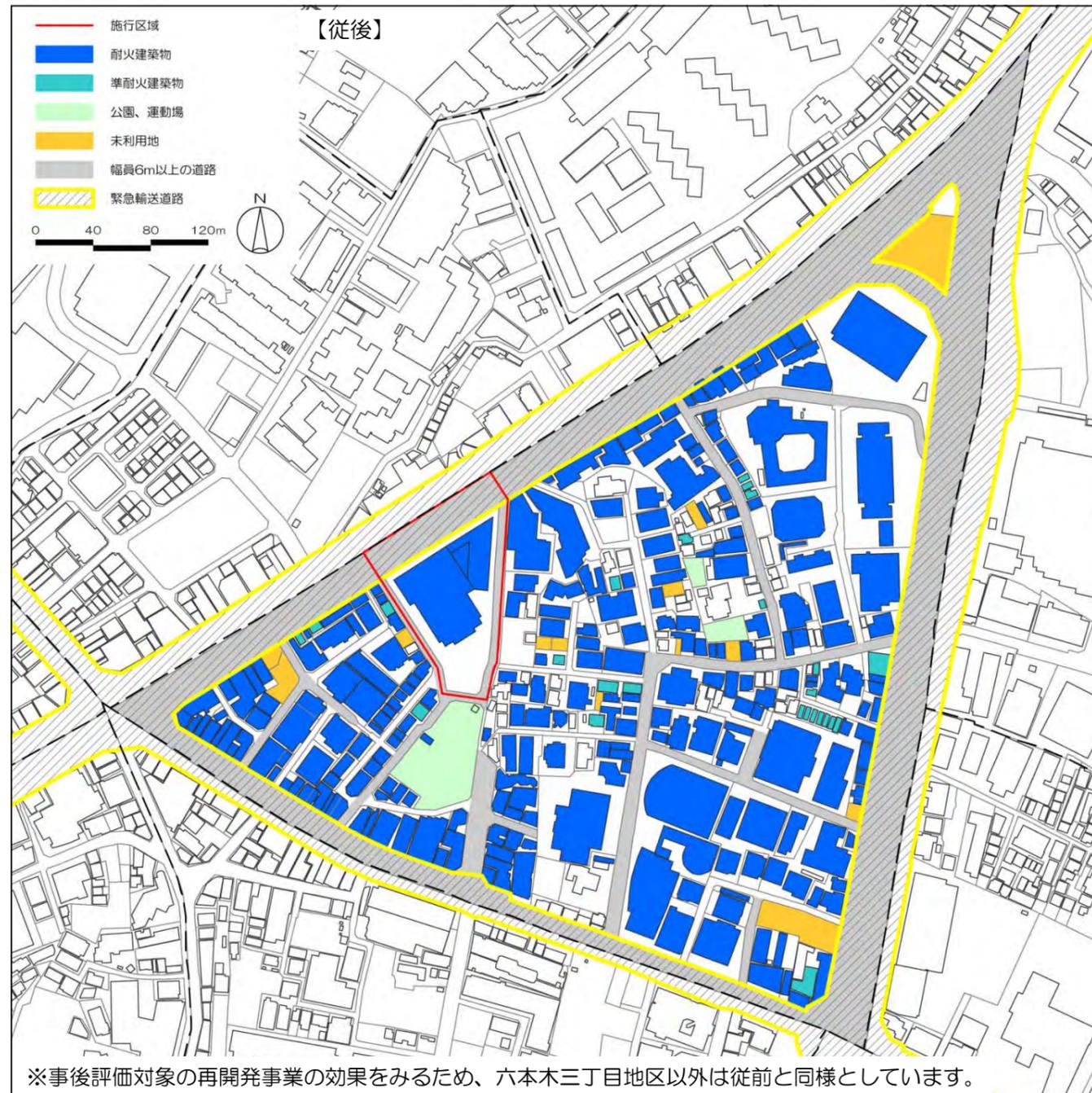
【従前】
 ○耐火建築物（RC造）は5棟、非耐火建築物（鉄骨造・木造）は9棟であり、耐火建築物のほとんどは六本木通り沿いに位置していました。
 ○地区の東側道路は幅員3m、東側道路と南側道路との間は幅員1m程度の通路（水路部分）であり、緊急車両が進入できず、防災上の危険性が高い地域でした。

【従後】
 ○耐火建築物の整備により、地区内の耐火率は100%となりましたが、不燃領域率は、従前から90%を超える地区であったため、0.6%の増加に留まりました（図表3.2-1、図表3.2-2）。
 ○区画道路3号及び4号が幅員6m以上の区画道路として整備されたことにより、緊急車両が円滑に進入・通過できるようになり、周辺市街地への防災性向上にも寄与しています（図表3.2-1、図表3.2-3）。
 ○一般緊急輸送道路（六本木通り）、特定緊急輸送道路（首都高速3号渋谷線）沿道の耐震性向上に寄与しています。

図表3.2-1 土地利用現況（建物構造）



図表3.2-2 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	36.0%	91.4%	94.5%
従後	34.6%	92.5%	95.1%
変化値	-1.4%	1.1%	0.6%

不燃領域率

$$= \text{空地率} + (1 - \text{空地率}/100) \times \text{不燃化率}$$

$$\text{空地率} : \{(S+R) / T\} \times 100 (\%)$$

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（六本木三丁目の面積）

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)