

図表 3.2-3 活動困難面積率

【活動困難面積率】

町丁目ごとに、道路幅員が狭いために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。

活動困難面積率 (%)

$$= 1 - \frac{\text{町丁目内のバッファカバー面積}^{\text{注1)}} (\text{m}^2)}{\text{町丁目の面積} (\text{m}^2)} \times 100$$

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)}を設定し、町丁目ごとに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	バッファ幅 (道路中心からの距離)
4~6m	12m
6~8m	23m
8~12m	24m
12m以上	36m

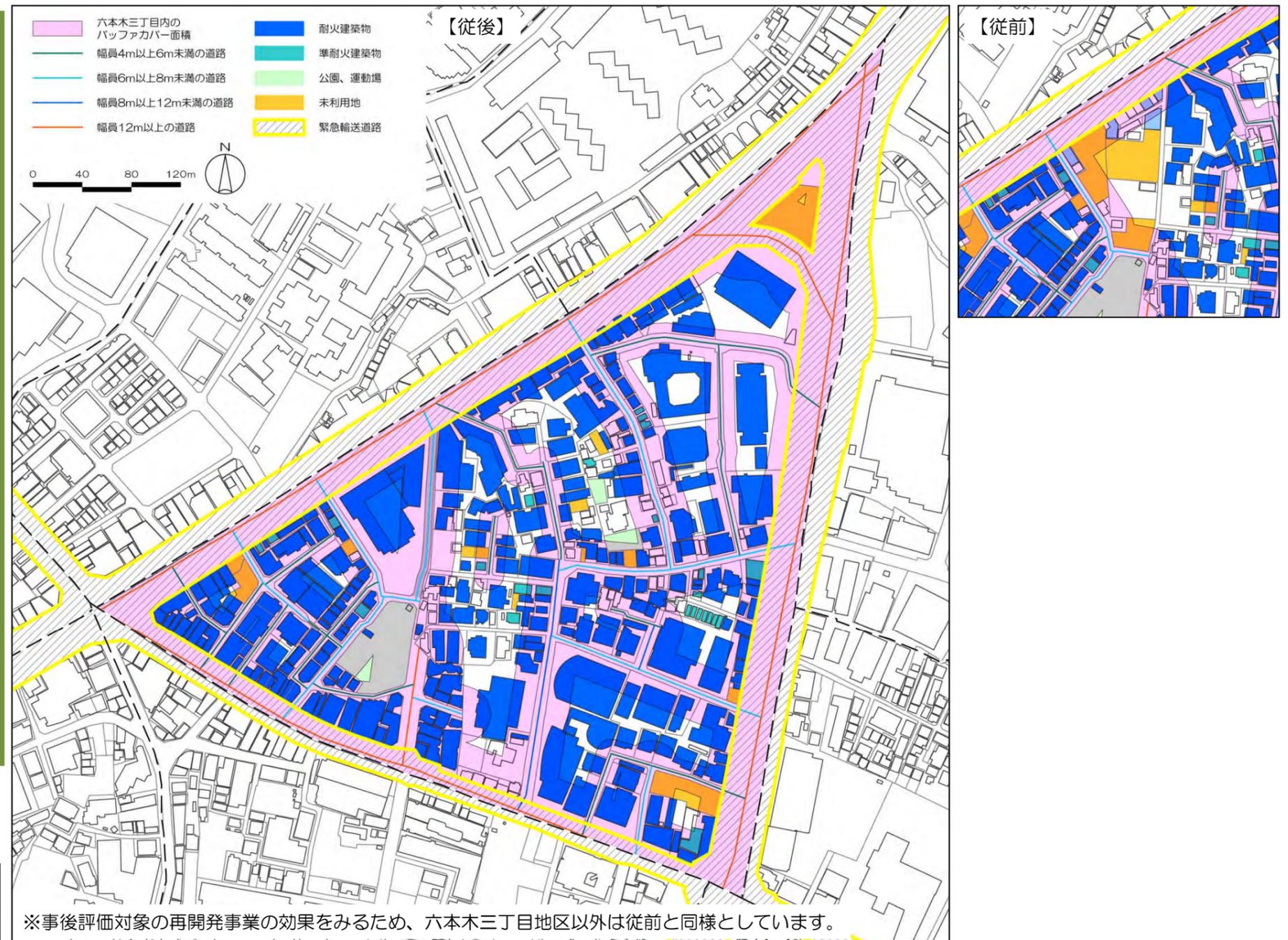
※バッファは道路幅員に応じた余裕幅を持たせたゾーンのこと、バッファ幅は道路整備と沿道の建替え動向や法令上の要件を考慮して設定。

※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。

資料：「地震に関する地域危険度測定調査報告書 (第 7 回)」(平成 25 年 9 月、東京都都市整備局)

■活動困難面積率の算定

	六本木三丁目内の バッファカバー面積	活動困難面積率
従 前	約 144,360 m ²	約 23.6 %
従 後	約 148,712 m ²	約 21.3 %
変化値	約 4,352 m ²	約 -2.3 %



※事後評価対象の再開発事業の効果を見るため、六本木三丁目地区以外は従前と同様としています。

- 災害時における帰宅困難者の一時滞在用スペースが整備され、その使用につい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な状態が維持できることが確認できました。

六本木三丁目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 3.2-4）。
 六本木三丁目地区は平成 22 年 12 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、高層棟 3 階のエントランスラウンジ（約 70 m²）を一時滞在用スペースとするとともに、毛布や保存水を帰宅困難者に提供する備品としています。
 防災基本性能としては、非常用発電機が整備されていることから、災害時でも電力が供給でき、一定期間地区内に留まることが可能となることから、都市防災に資する施設として評価できます。
 災害対応性能としては、防災備蓄倉庫が設置されており、水・毛布のほか、食料、トイレ、応急セット、テント、ラジオ、カセットガスで動く発電機などが備蓄されていることが確認できました。

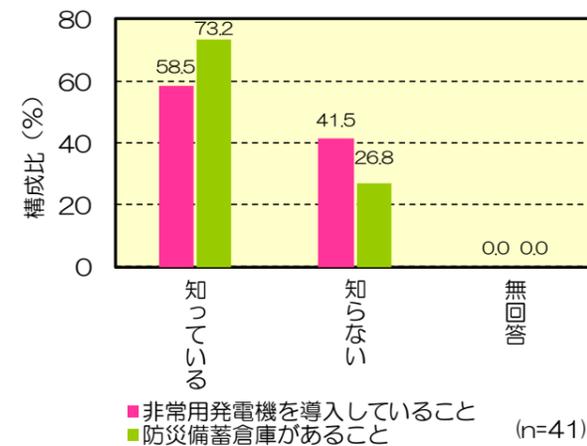
六本木三丁目地区において、防災意識に関する調査を行いました（図表 3.2-5～図表 3.2-10）。
 居住者の回答者の半数以上の方が、非常用発電機の設置、防災備蓄倉庫があることを認知していることが確認できました。
 港区が実施している防災に対する取組（家具転倒防止器具等の助成、アプリ、メール）について、認知が低いことから、助成制度の周知を図り家庭内の防災対応を高めていく必要があります。
 居住者、近隣住民ともに、六本木三丁目・四丁目地区が地区内残留地区であることの認知度が低いことから、災害時の混乱を防止するため、より一層の周知を図る必要があります。
 居住者及び近隣住民の回答者の半数以上の方が、六本木三丁目地区の再開発事業は、地域の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 3.2-4 防災施設の整備状況（ヒアリング調査）

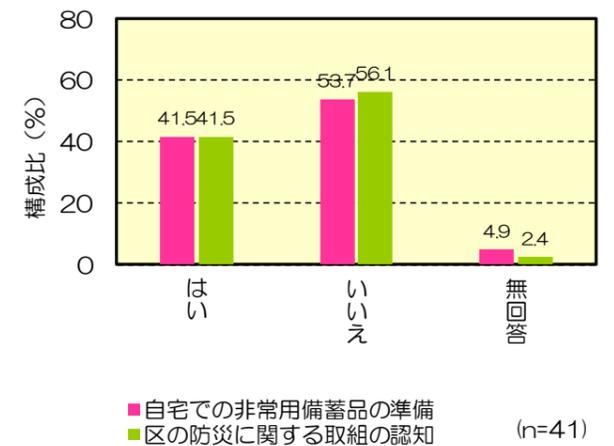
当地区の都市防災上の位置づけ	地区内残留地区	
主な建物用途	住宅	
港区との協定の締結	平成 22 年 12 月 9 日 「災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペース等の使用及び備品等の提供に関する協定書」 ○一時滞在用スペース：3階エントランスラウンジ（高層住宅用） 3階共用トイレ （災害当日及び翌日） ○提供する備品：毛布、保存水（ペットボトル 500ml）	
防災基本性能	主なインフラの防災性能 ^{*1}	・非常用発電機 ・防潮板（手動）の設置 ・消防水利の整備
災害対応性能	防災空地、避難経路 ^{*2}	・適切な空地の確保、配置、幅員 6m 道路（防災生活道路網）の整備による街区形成 ・「区画道路と歩道状空地に広幅員歩道」の整備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 ^{*3}	防災備蓄倉庫に、水、毛布のほか、食料、トイレ、応急セット、テント、ラジオ、発電機などを備蓄

※1：街区における情報、水の供給処理、エネルギー供給インフラの機能代替性能等、防災対策の取組の対策の有無を評価。
 ※2：街区および周辺地域の防災性能向上への取組み度合いを評価。
 ※3：災害時でも街区において一定時間日常生活や業務が可能か否かで評価。入居者側も含め、街区全体での機能維持計画（BCP、LCP）や防災協定等の有無を評価。

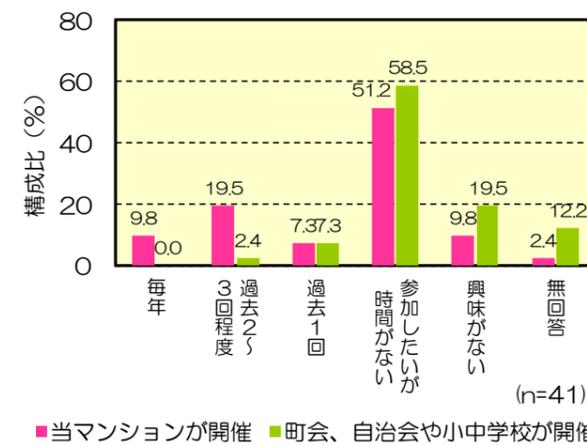
図表 3.2-5 防災設備の認知【参考】



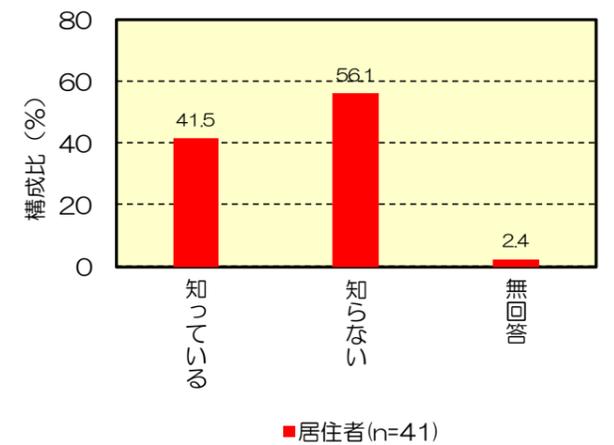
図表 3.2-6 自宅での防災対策【参考】



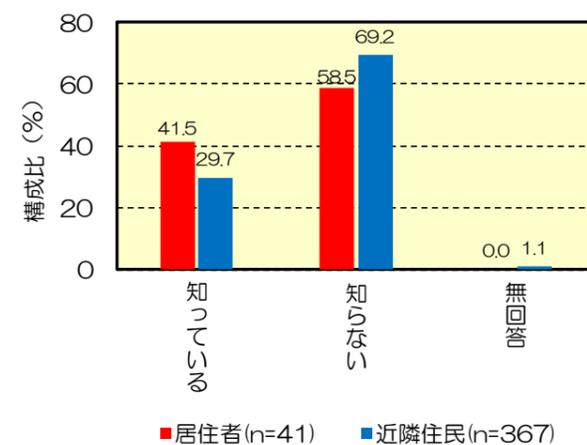
図表 3.2-7 防災訓練の参加回数【参考】



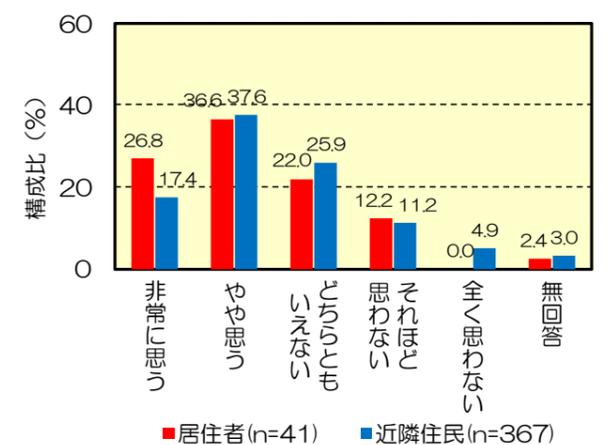
図表 3.2-8 一時滞在施設の認知【参考】



図表 3.2-8 地区内残留地区の認知【参考】



図表 3.2-10 地域の防災性の向上【参考】



3) 居住性・快適性（事業継続性、住宅整備）

- 事業で整備した住宅は、港区住宅基本計画で定める居住面積水準を概ね満たしており、事業の目的であった良質な住戸ストックが確保されています。
- 住宅の入居率が98～99%、商業施設の入居率が100%と施設稼働状況は極めて良好です。
- 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。

区では、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）を踏まえて、「第3次港区住宅基本計画後期改定版（平成26年3月）」において、都心部での共同住宅居住を想定し、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の整備水準を定めています。

六本木三丁目地区は、平成18年、落ち着いた住環境の中に良質な住宅ストックの形成を地区の目標のひとつとして都市計画を決定しました。

整備された住宅の水準については、すべての住戸で第3次港区住宅基本計画（後期改定版）に定めている「最低居住面積水準」を満たしており、「都市居住型誘導居住面積水準」についても概ね満たしています（図表3.3-1）。また、住宅の入居率は98%以上、商業施設の入居率は100%となっており、施設稼働状況は極めて良好です（図表3.3-2）。

図表 3.3-1 施設の整備水準

	住宅間取り別専有面積			
	1R	1LDK	2LDK	3LDK
THE ROPPONGI TOKYO	約 30～39㎡	約 36～59㎡	約 61～81㎡	約 97～98㎡
	約 430戸		約 60戸	約 120戸

（参考）第3次港区住宅基本計画（後期改定版）

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡
都市居住型誘導居住面積水準	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡

注1) 面積は、住戸専用面積とする。

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㎡

図表 3.3-2 施設稼働状況（ヒアリング調査）

	THE ROPPONGI TOKYO
主な用途	住宅
入居率（H29.11時点）	98～99%
備考	低層部の商業施設についても、空き区画がないことを確認している。

参考 施設管理上の苦勞

- 繁華街に近接しているため、夜間に敷地内が吐しゃ物や排泄物で汚されてしまうことが多々ある。そのため、防犯カメラだけでなく、人感センサを設置した。
- 公開空地のトイレは、身体を洗うなどに利用する方が他の利用者の迷惑になることや、損壊されることなどがあり、管理強化せざるを得なかった。
- 居住者向け駐車場が埋まらず、運用上の負担が大きい。セキュリティ上の問題から、外部に貸し出すことも難しい。

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（図表3.3-3）。

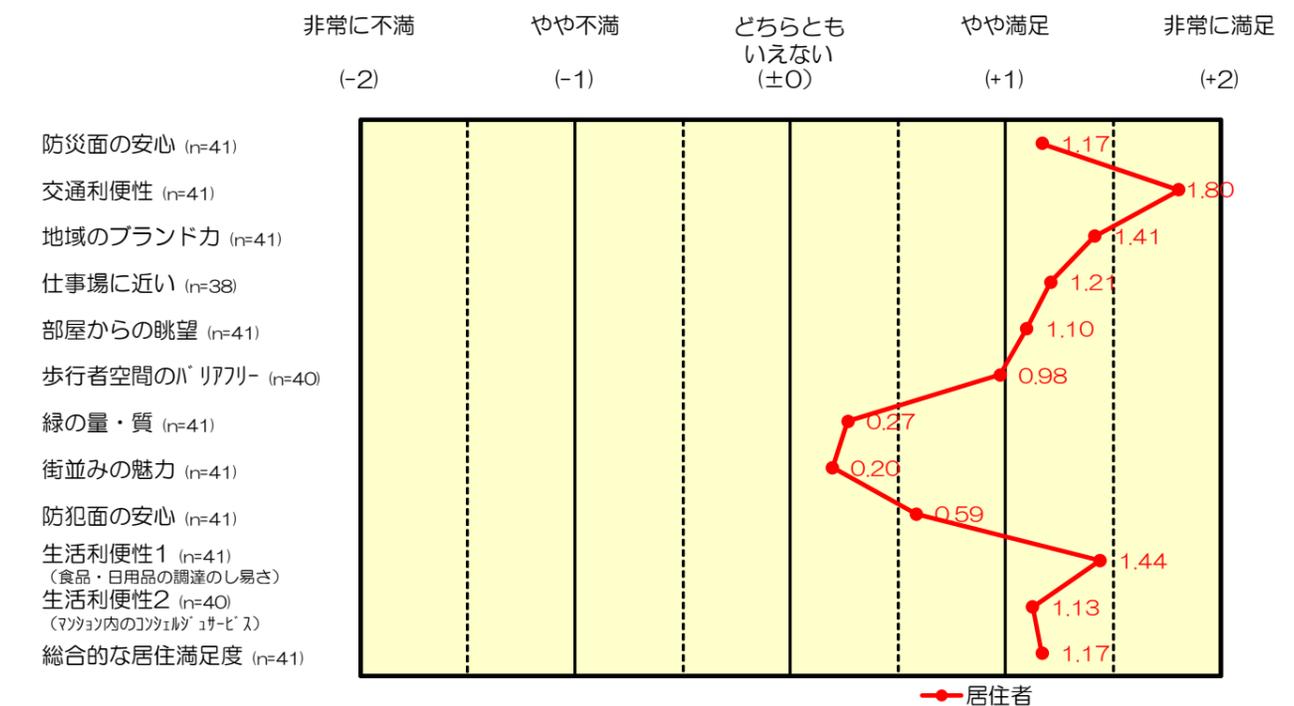
都市居住における居住者満足度のアンケートの結果をみると、「交通利便性」、「生活利便性（食品・日用品）」などについて満足度が高く、「緑の量・質」、「街並みの魅力」など外観的な事項はやや満足度が低い傾向でしたが、総合的な居住満足度は高いことが確認できました（図表3.3-4）。

図表 3.3-3 施設管理運営状態（ヒアリング調査）

■管理運営について

管理運営主体	管理組合：THE ROPPONGI TOKYO 管理組合 管理会社：三井不動産レジデンシャルサービス					
管理対象範囲	管理方式：管理組合から管理会社に外部委託 委託範囲：ビル一括委託（建物、外構、外構植栽含む）					
管理会社の管理内容	□住宅（共用部分）・住宅以外の施設（共用部分）共通					
	管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他
	○	○	○*	○*	○	—
※一部の設備については、管理組合から設備会社に直接委託 ※一部の警備業務は、管理会社からセキュリティ会社に委託						

図表 3.3-4 居住者満足度【参考】



3) 居住性・快適性（公開空地整備）

※公開空地：地区施設のうち、民間の土地にあるもの

- 六本木通り沿いの歩道状空地は、居住者、周辺住民ともに、満足度が高いことが把握できました。
- 広場では、地形の高低差を解消するバリアフリー動線として、エレベーターを設置しています。

都市計画では、歩道状空地と広場が地区施設として位置付けられており、沿道緑化や広場内は、在来種（シラカシ等）をおりませた緑化が行われています（図表 3.3-5、図表 3.3-6）。

地区施設は、維持管理について、本施設が常時良好な状態で利用されることを目的とした協定書が締結されています。

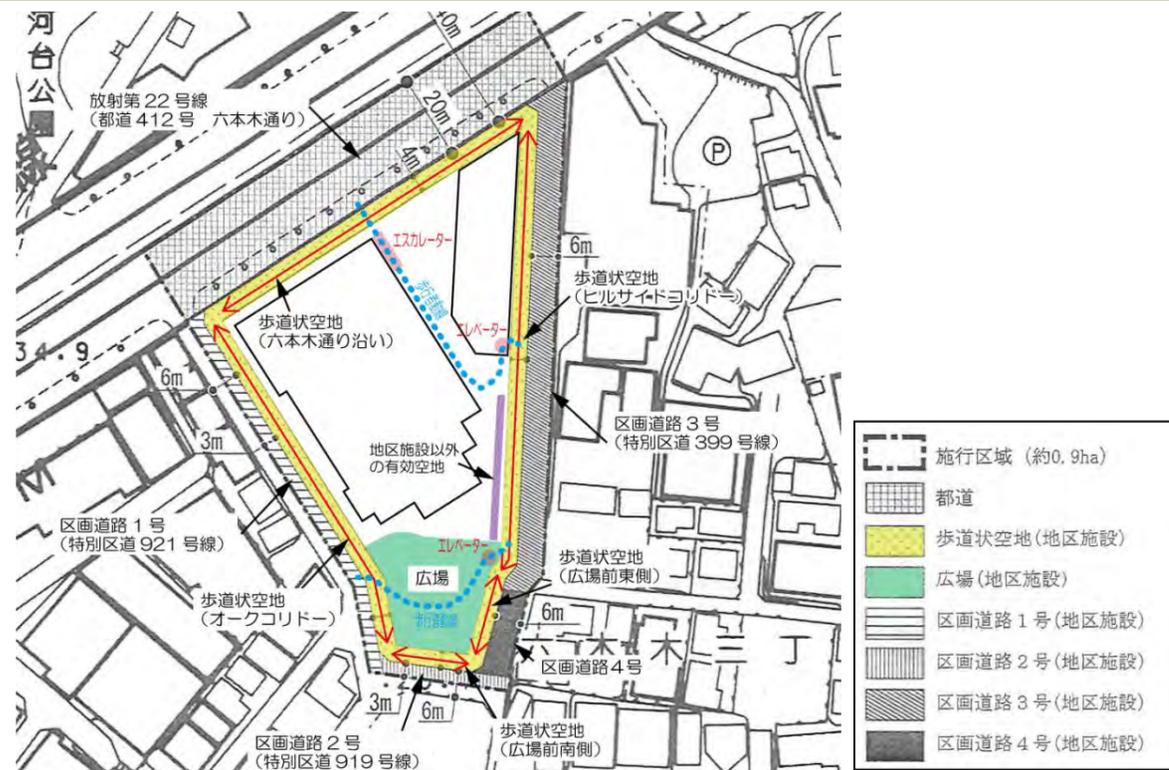
地区の高低差があるため、広場等を経由しバリアフリー動線が確保されています。地区全体の動線計画として、地区施設以外の有効空地がうまく活用できていない状況です（図表 3.3-5）。

整備した施設は、全体的に満足度傾向にあることが確認できました（図表 3.3-7）。

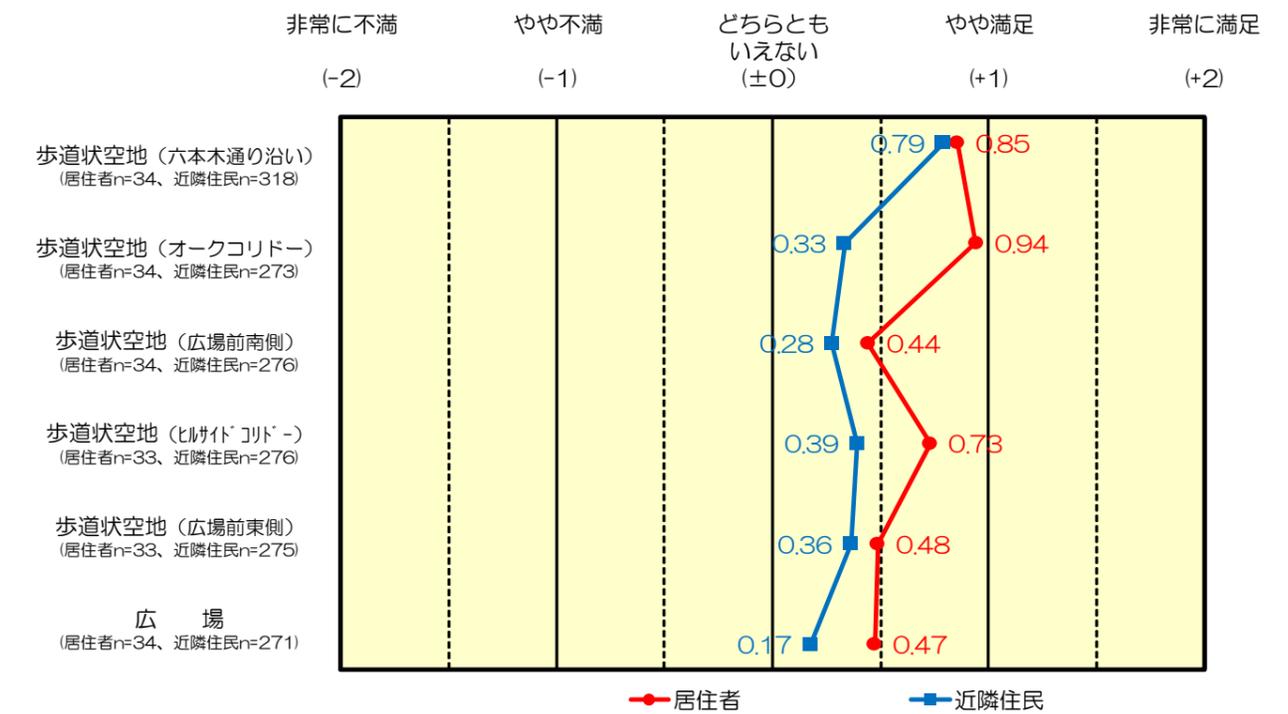
特に六本木通り沿いの歩道状空地は、地区内居住者だけでなく近隣住民からの満足度も高く、かつ、利用頻度も高い状況です。歩行者が多く往来する歩道を補完する公共的な空間として良い参考事例として評価できます。

歩道状空地（オークコリドー）は、地区内居住者と近隣住民との満足度に差異があります。この空地は、住宅のエントランス動線となっていることや、区画道路との間に高木が植樹されていることにより、閉鎖的であることが要因であると考えられます。

図表 3.3-5 公開空地の整備状況について



図表 3.3-7 公開空地の整備満足度



図表 3.3-6 主な公開空地の現状

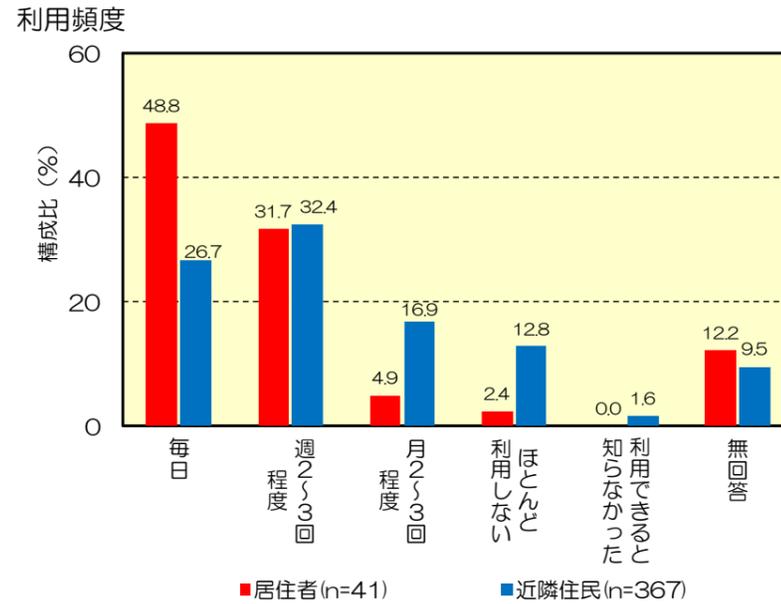


- 六本木通り沿いの歩道状空地は、居住者だけでなく近隣住民の利用頻度も高く、歩行者ネットワークに資する施設であると評価できます。
- その他の歩道状空地は、日常の通行動線でないことから、近隣住民等の利用頻度は低い状況です。

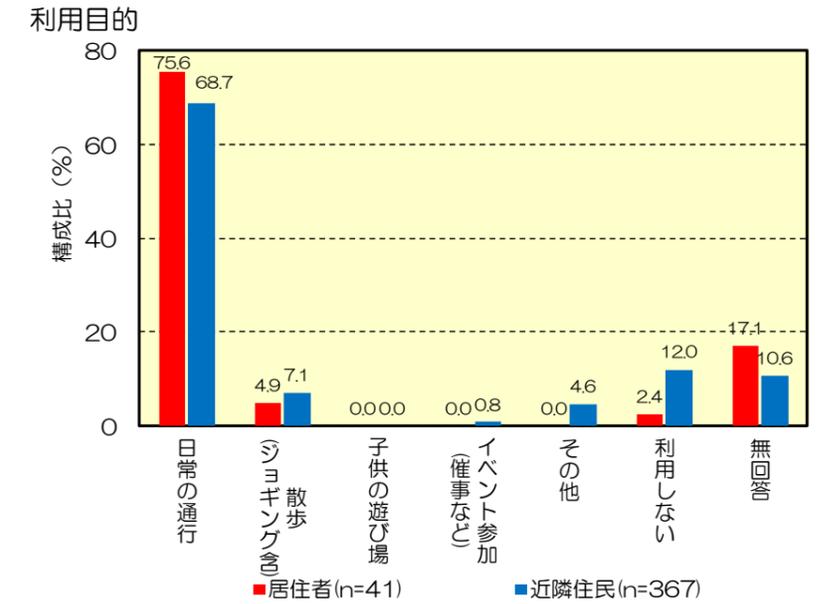
図表 3.3-8 歩道状空地（六本木通り沿い）の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「歩道状空地（4m）」として位置づけられ、六本木通りの歩道に隣接した歩行空間である。
- ・1階の各店舗の入口があり、2階の商業施設への階段、水景施設などがある。



- ・利用頻度としては、居住者の約8割の方が、近隣住民の約6割の方が、「毎日」、「週2~3回以上」との回答であった。

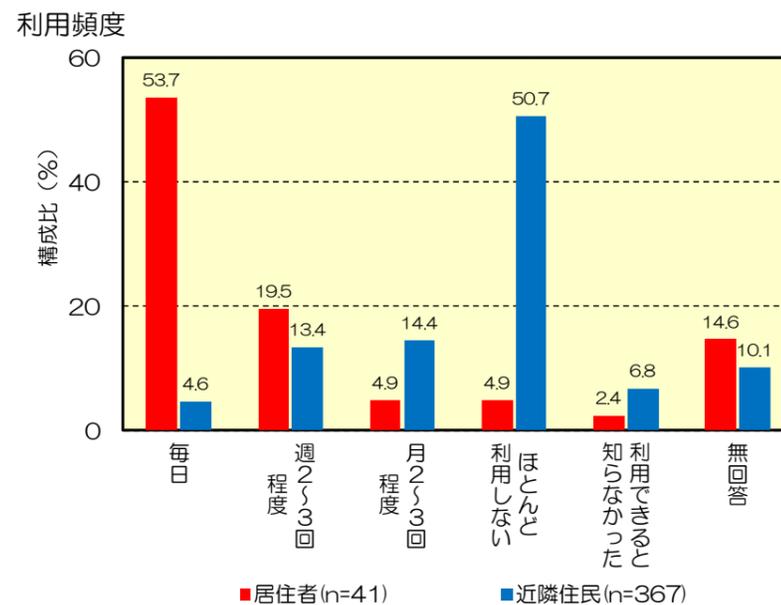


- ・利用目的としては、居住者の約8割、近隣住民の約7割の方が、「日常の通行」との回答であった。

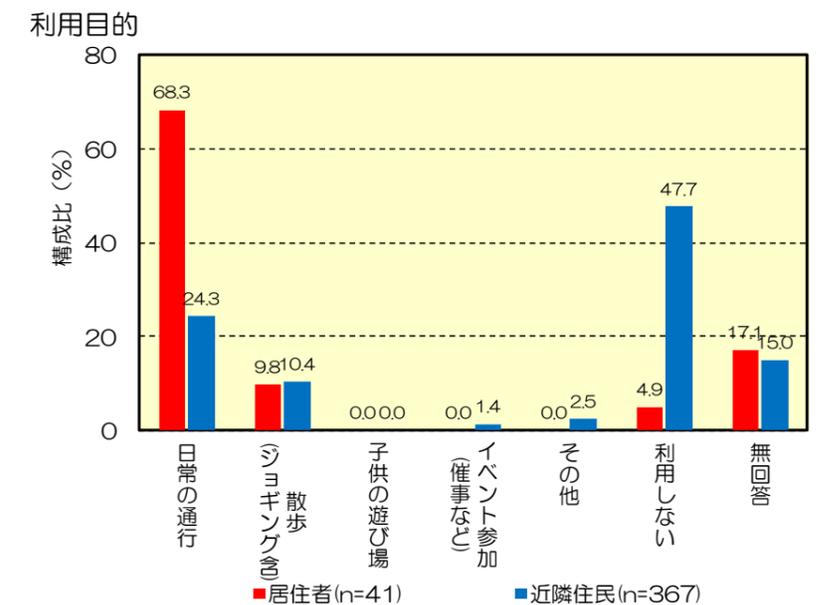
図表 3.3-9 歩道状空地（オークコリドー）の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「歩道状空地（4m）」として位置づけられ、区画道路1号に隣接した歩行空間である。
- ・マンションのエントランスに面しており、区画道路1号との境界には高木が並び、主にマンション居住者が利用している。



- ・利用頻度としては、居住者の約7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。

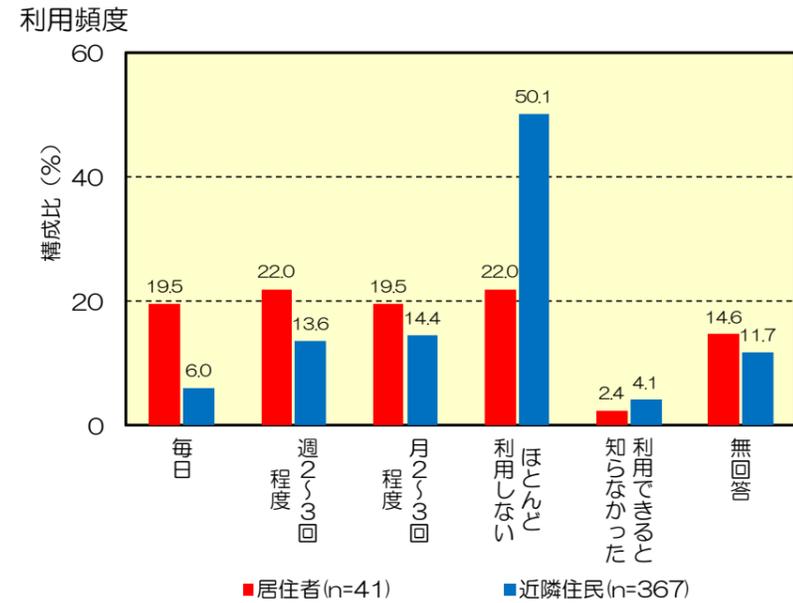


- ・利用目的としては、居住者の約6割の方が、「日常の通行」との回答であった。
- ・近隣住民から、「閉鎖的で入りにくい」という趣旨の意見が複数あった。

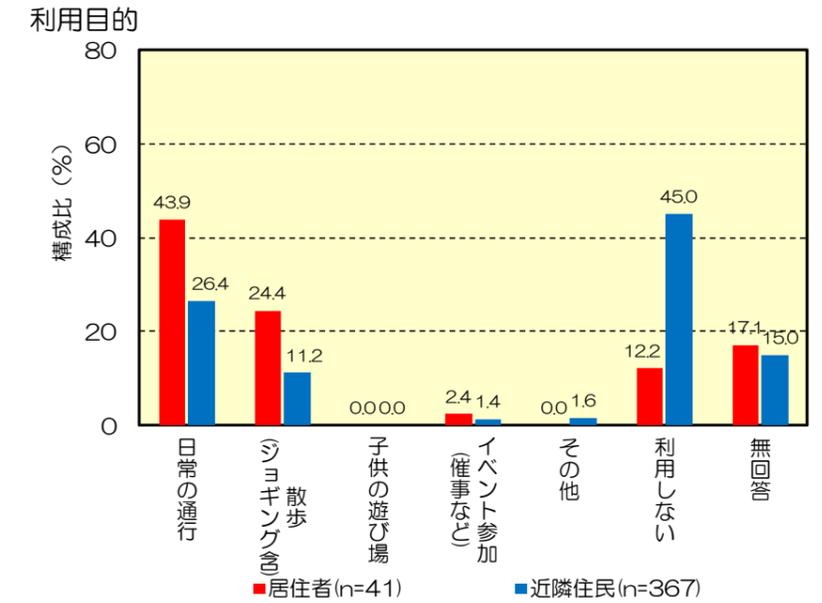
図表 3.3-10 歩道状空地（広場前南側）の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「歩道状空地（4m）」として位置づけられ、区画道路2号と広場に隣接した歩行空間である。
- ・歩道状空地の概ね半分が舗装、半分が緑地となっている。



- ・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。
- ・居住者の約2割、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。

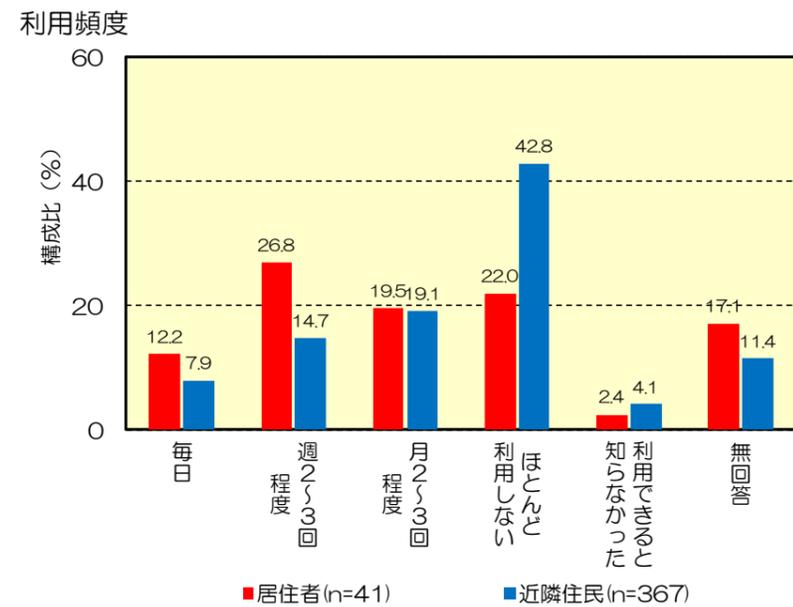


- ・利用目的としては、居住者の約6割の方が、「日常の通行」、「散歩（ジョギング含み）」との回答であった。
- ・近隣住民から、「傾斜がきつい」という趣旨の意見が複数あった。

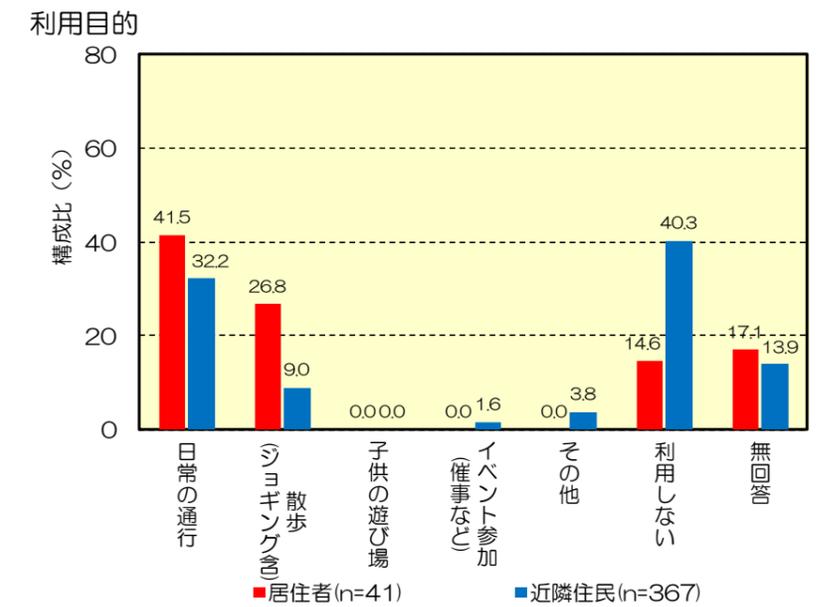
図表 3.3-11 歩道状空地（ヒルサイドコリドー）の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「歩道状空地（4m）」として位置づけられ、区画道路3号に隣接した歩行空間である。
- ・区画道路3号との境界は植栽帯があり、六本木通り側に一部店舗のエントランスがあるほか、駐車場入口などがある。



- ・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。
- ・居住者の約2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。

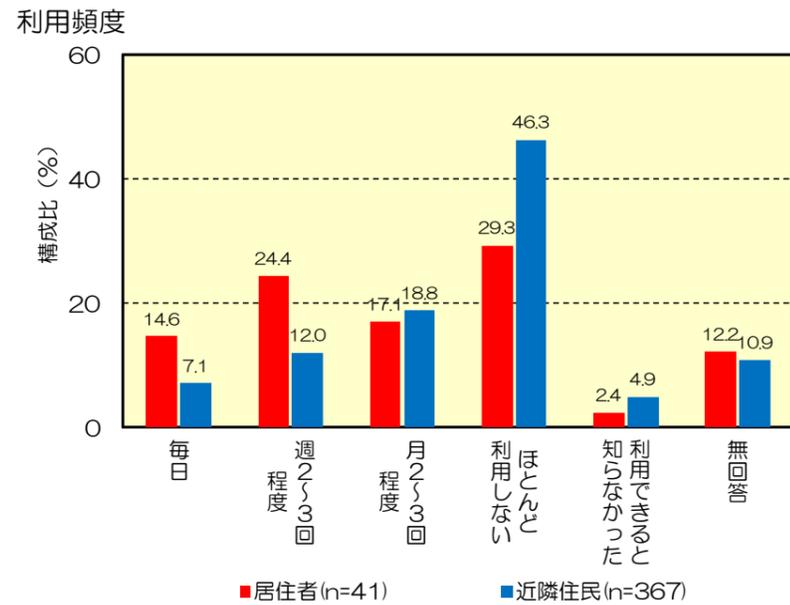


- ・利用目的としては、居住者の約6割の方が、「日常の通行」、「散歩（ジョギング含み）」との回答であった。

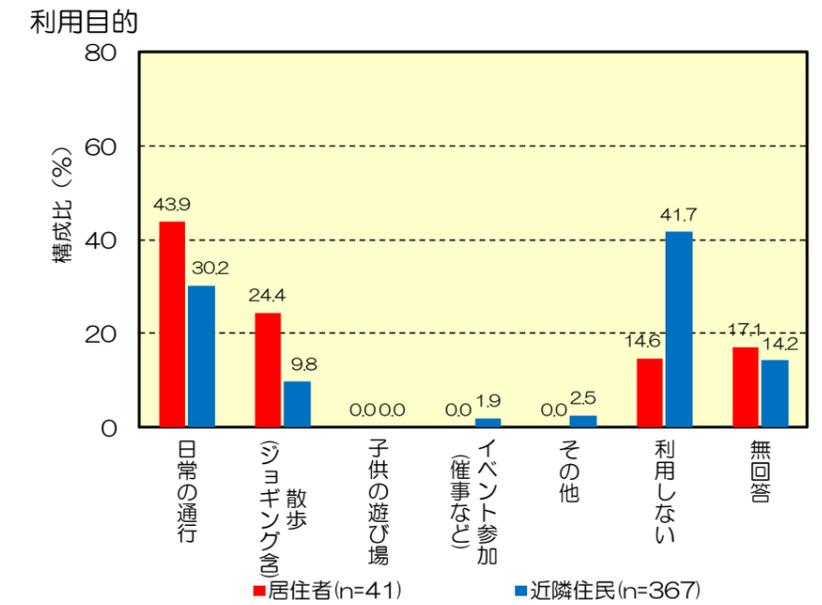
図表 3.3-12 歩道状空地（広場前東側）の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上は、「歩道状空地（4m）」として位置づけられ、区画道路4号と広場に隣接した歩行空間である。
- ・歩道状空地の概ね半分が舗装、半分が緑地となっている。



- ・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。
- ・居住者の約3割、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。

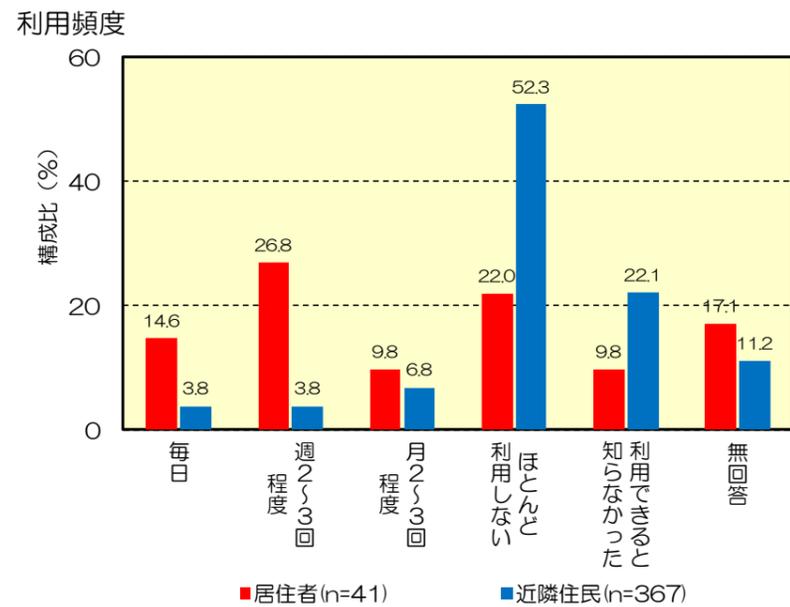


- ・利用目的としては、居住者の約5割の方が、「日常の通行」との回答であった。
- ・近隣住民から、「傾斜がきつい」という趣旨の意見が複数あった。

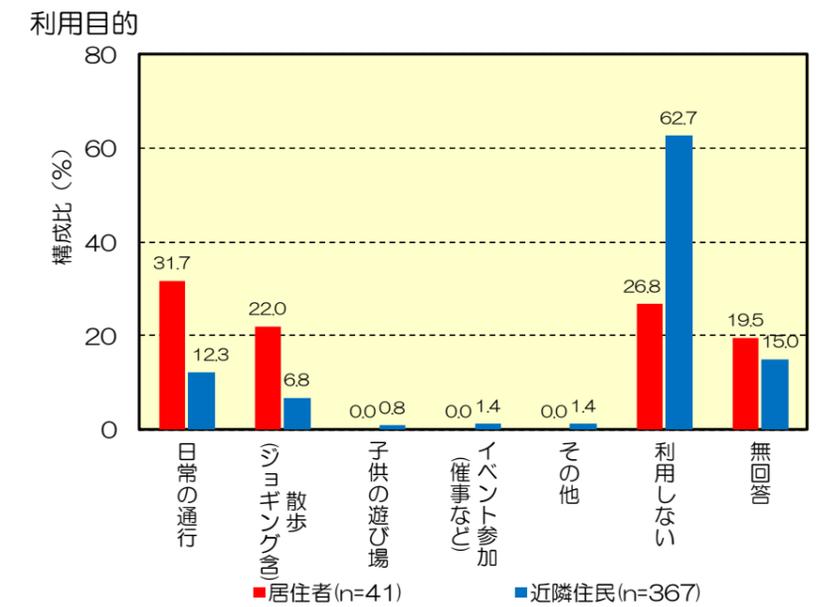
図表 3.3-13 広場の利用頻度・利用目的



- ・都市計画上の整備の方針として、「うるおいと安らぎの場の創出」とされており、地区施設の広場として約580㎡が位置づけられている。
- ・緑豊かな広場となっており、区画道路1号側に入口があり、散策できる設えとなっている。



- ・利用頻度としては、居住者の約3割の方が、「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」、約2割の方が「利用できると知らなかった」との回答であった。



- ・利用目的としては、居住者の約4割の方が、「日常の通行」との回答であった。
- ・近隣住民から、「閉鎖的で入りにくい」という趣旨の意見が複数あった。

4) 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））

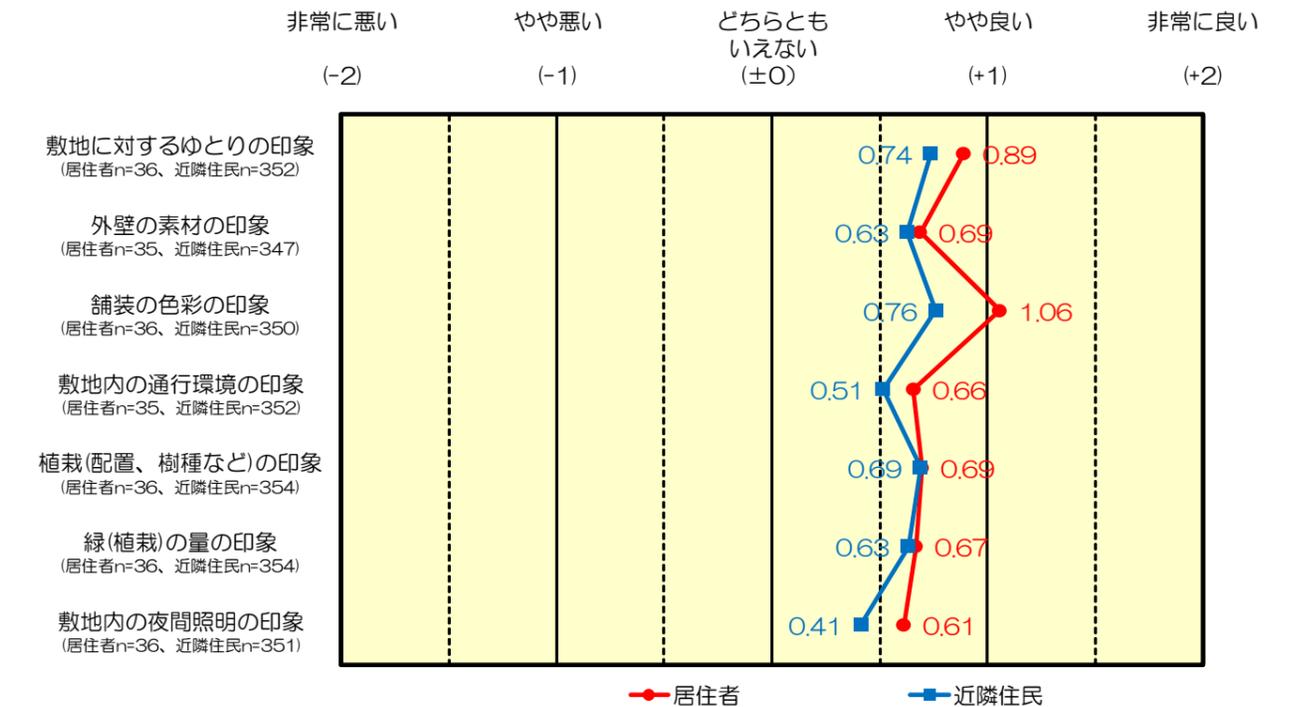
- 都市景観に対しては、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。
- 遠景・中景景観については、全体的に居住者が近隣住民よりも良いと感じていることが確認できました。

住民の景観認識の評価としては、近景景観、遠景・中景景観ともに、全体的な傾向として好意的な印象であることが確認できました。
 近景景観については、居住者と近隣住民の回答に大きな違いはありませんが、遠景・中景景観については、全体的に居住者が近隣住民よりも良いと感じていることが確認できました。

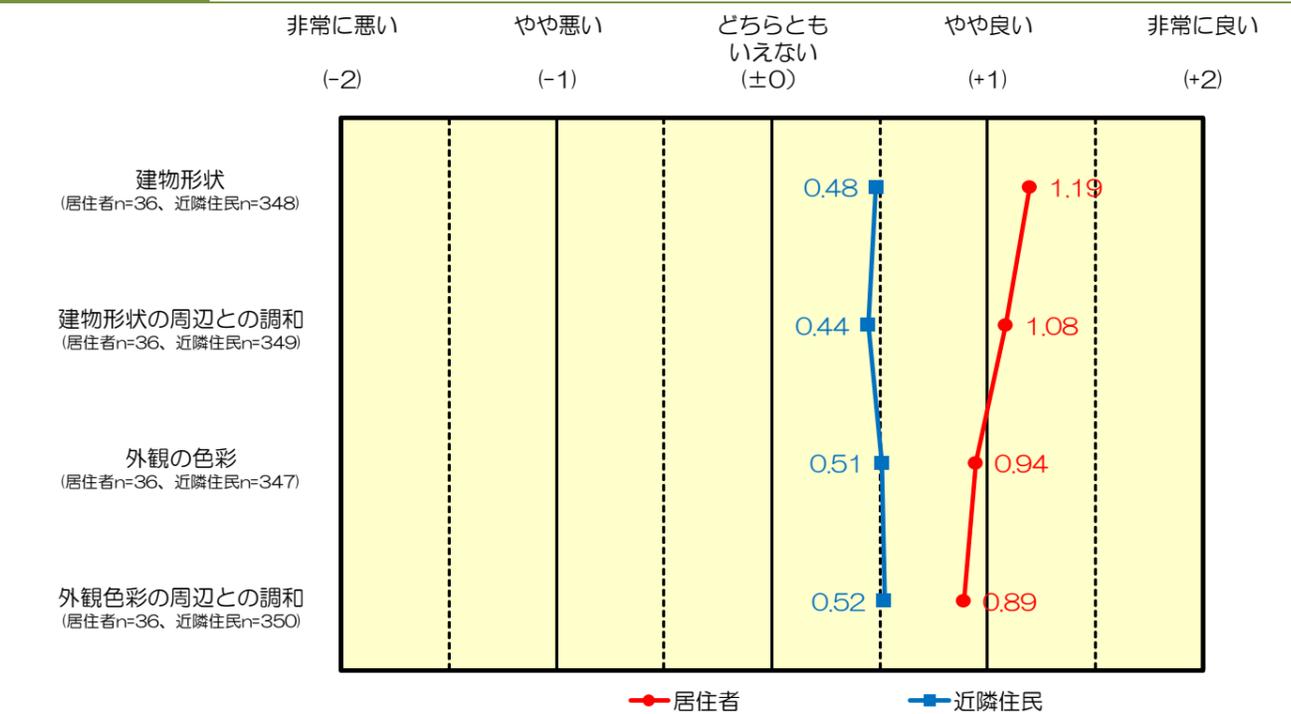
図表 3.4-1 六本木三丁目地区における主な都市景観



図表 3.4-2 近景景観における住民認識評価結果（SD法）



図表 3.4-3 遠景・中景景観における住民認識評価結果（SD法）



4) 調和性・活力（地域創造（地域の活性化の取組状況））

○ 町会には加入していますが、地区独自の自治会、町会、エリアマネジメント組織はありませんでした。

当地区は、地域コミュニティ組織である六本木市西町会、六本木町会の2つの町会に加入しており、地区独自の自治会、町会、エリアマネジメント組織はありませんでした（図表 3.4-4）。

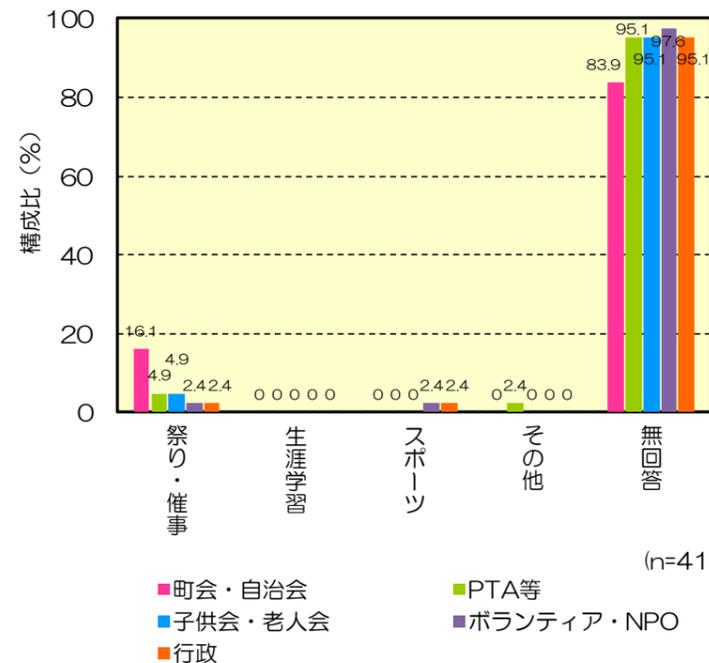
居住者の「地域活動の参加状況」では、「町会や自治会主催の祭り・催事」への参加が回答者の約16%程度で、地域活動に参加をしていない方々が多い状況でした（図表 3.4-5）。また、地域活動への参加頻度も回答者の約61%の方が参加したことがないと回答しています（図表 3.4-6）。

都心型の居住を選択する方の中には、近隣との繋がりでなく、日常の業務の中での社会的な繋がりや人脈のネットワークの形成を図っている方が多いことも想定されますが、このような地域の実態、社会状況の中で、「地域の活力創造・増進」につながるコミュニティ形成の仕掛けづくりが必要です。

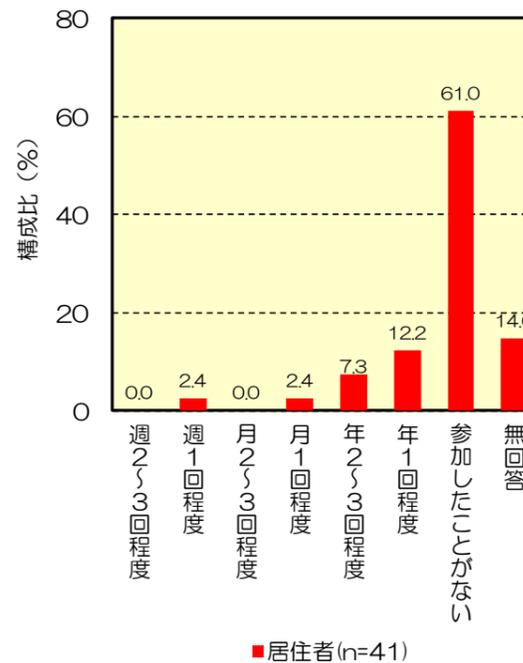
図表 3.4-4 地区内の自治会等の有無（ヒアリング調査）

内容	回答
地区内の自治会、町会、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	六本木市西町会、六本木町会に加入
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
その他、先進的な取組	無

図表 3.4-5 地域活動への参加状況【参考】



図表 3.4-6 地域活動への参加頻度【参考】



コラム 白金一丁目東地区（白金アエルシティ）によるエリアマネジメント

白金アエルシティでは、市街地再開発事業が完了後、「良好な市街地環境の形成・維持」、「地域の活力・増進」、「まちの安全・安心」、「資産価値の維持・増大」を目的として、商店振興組合や区登録ボランティアが主体となりエリアマネジメントを実施しています。

【天の川蛭祭の様子】

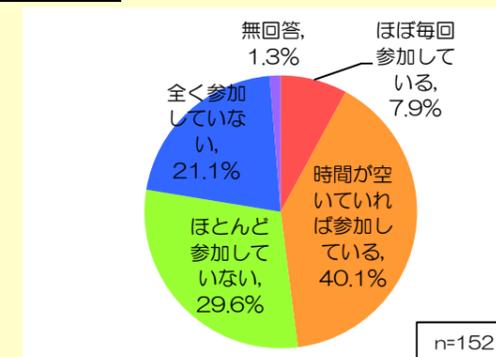


【白金アエルシティの地域行事への参加状況】

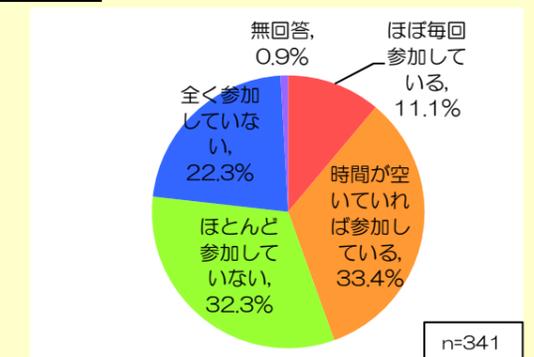
エリアマネジメント行事の参加状況については、「ほぼ毎回参加している」、「時間が空いていれば参加している」と回答した方が地区内の方々は約48%、地区周辺の方々は44.5%となっています。

地区内外の方々が白金アエルシティの地域行事に集まり参加していることが把握できます。

事業地区内



地区周辺



白金アエルシティにおける主なエリアマネジメント概要

主要用途	マネジメント主催	主な取組	運営費
住宅・業務 商業・工場等	白金プラザ会 (商店振興組合)	公開空地の活用 (各種イベント)	商店会費
	白金志田町倶楽部 (区登録ボランティア)	防犯、防火パトロール 小学校活用の応援協力	町会、企業等からの協賛金
	白金アエルシティ 全体街区連絡協議会	共用部の管理に関する 協議、調整	

※エリアマネジメントの定義

市街地再開発事業及び土地区画整理事業の地区において、地権者や企業、開発事業者などの民間が主体的に行う、良好な開発の誘導並びに環境及び地域の価値を維持・増進するための取組み

4) 調和性・活力（歴史・文化）

○ 地区内には保存すべき歴史的遺構・建造物等はなく、工事中の埋蔵文化財の発掘等もありませんでした。

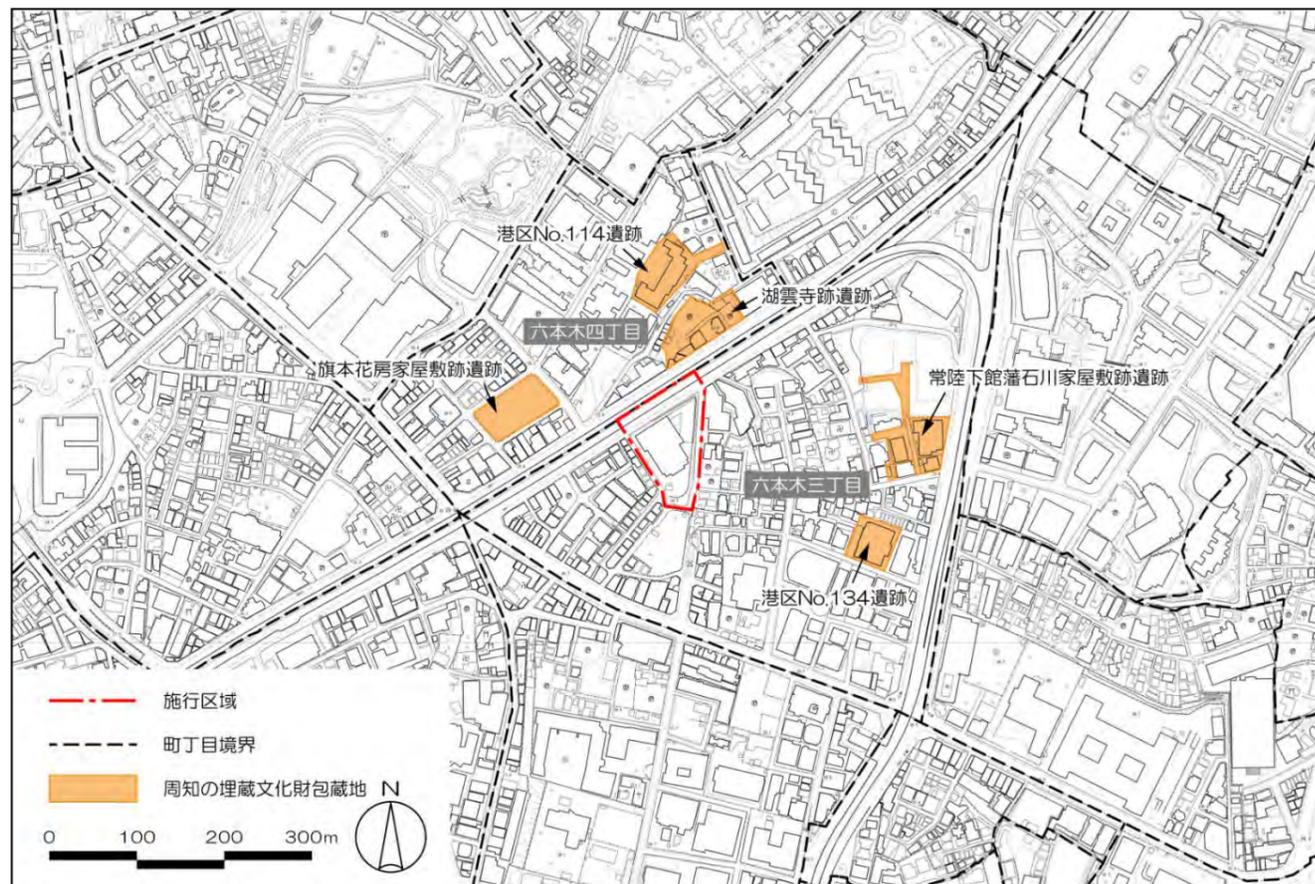
当地区には、従前に歴史的遺構・建造物等がなかったことから、保存等は行われていません。また、工事中においても、埋蔵文化財等の発掘等はありませんでした。

地域に保存すべき歴史や文化資産等が特にないことから、保存・継承のための取り組み（ソフト面、施設計画面）等も行われていません。

図表 3.4-7 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

参考 地区周辺の周知の埋蔵文化財包蔵地（平成 30 年 3 月時点）



注) 六本木三丁目及び六本木四丁目地内のみ調査した。

資料：「東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス」（平成 30 年 3 月 6 日閲覧）

提案1 土地利用の適正化

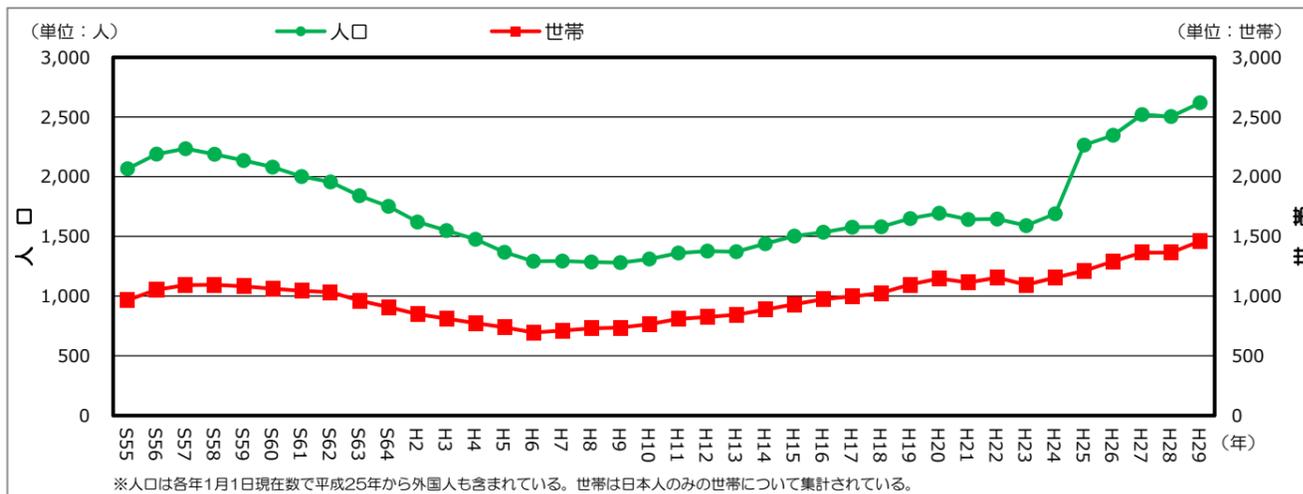
【従前の課題】

- 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が目立っていました。
- このような背景から、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。
- 事業実施区域内は、バブル経済期以降、土地の買収がなされたが、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。

【取組内容】

- 六本木三丁目地区地区計画に定める土地利用の方針「商業・業務と住宅とが融合した土地利用」、「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いたある、定住性の高い居住機能の配置」に基づき、再開発事業が実施されました。
- 特に、当事業の取組みとしては、港区の街づくりマスタープランに基づき、住居系の用途地域を維持・保全しながら、市街地再開発事業による都市機能の更新が図られています。
- このことにより、六本木通り沿道の商業地域の形成と、街区内部の定住の維持、促進が図られ、土地利用が適正化されました。土地利用の適正化に伴い、六本木三丁目地内は、事業実施前、人口・世帯が減少していた地域でしたが、現在は、回復、増加傾向にあります。
- 指定容積率に対する充足率は、従前が商業系（六本木通り側）で約18%、住居系で約3%でしたが、従後は100%となっています。

六本木三丁目地区の人口・世帯の推移



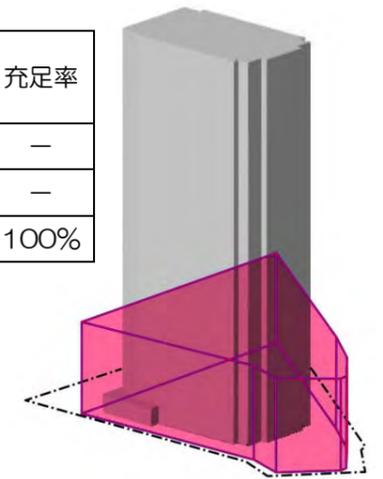
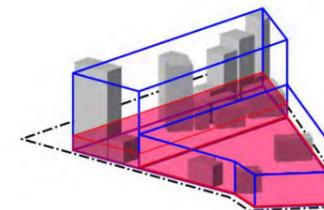
指定容積率に対する充足率 (イメージ図)

【従前】

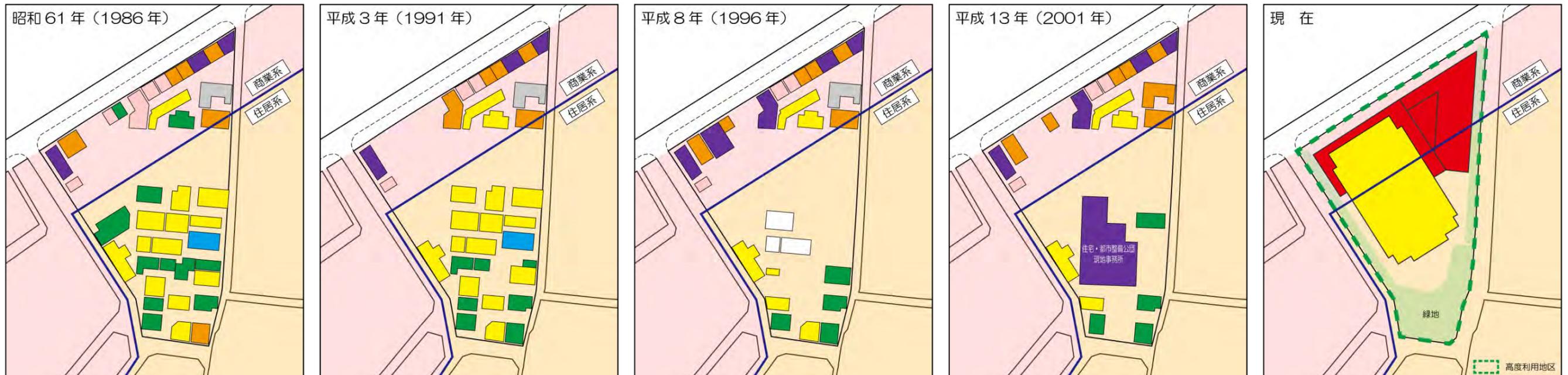
	容積率		充足率
	指定	実績	
商業系	700%	約126%	約18%
住居系	300%	約8%	約3%

【従後】

	容積率		充足率
	指定	実績	
商業系	1,070%	—	—
住居系	550%	—	—
全体	775%	775%	100%



土地利用の変遷



■ 事務所建築物 ■ 専用商業施設 ■ 住商併用建物 ■ 宿泊・遊興施設 ■ 専用独立住宅 ■ 集合住宅 ■ 住居併用工場、作業場 ■ 倉庫、運輸関係施設 未利用地等

※当時の土地利用現況図を基に事務局作成

提案2 生活利便性向上への寄与

【従前の課題】

○六本木三丁目の街づくりを検討している時期（平成13年度頃）、六本木界隈は、食料品・日用品等生活必需品を取り扱うスーパーマーケットの立地が十分とは言い難い状況でした。

【取組内容】

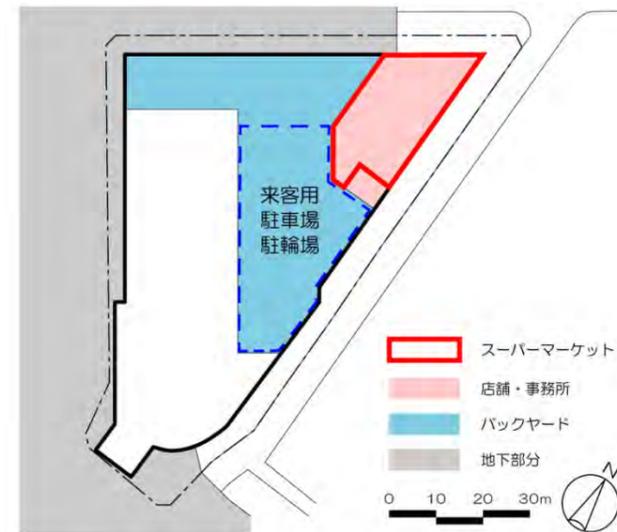
- 再開発事業では、居住者だけではなく、周辺住民や周辺就業者にも開かれた商業施設の整備を方針として、施設低層部に生活利便施設や飲食等の店舗が導入されたことにより、地区内外の生活利便性の向上や街の賑わい形成に寄与しています。
- 特に、六本木通り沿道には、生鮮食品・日用品等生活必需品を取り扱うスーパーマーケットを導入しています。スーパーマーケットの床は、地域の生活利便性の向上の継続性を図るため、市街地再開発事業の参加組合員が取得しました。
- 生活利便施設の導入にあたっては、スーパーマーケットが入居しやすいよう地形の高低差を生かした施設設計（バックヤードの確保）や都心でありながら来客用の自動車・自転車の動線計画が行われ、六本木通り沿道の賑わい形成に配慮されています。
- スーパーマーケットは、居住者の8割以上、近隣住民の7割以上の方が日常的に利用し、利便性を感じていることが確認できました。

商業施設の整備

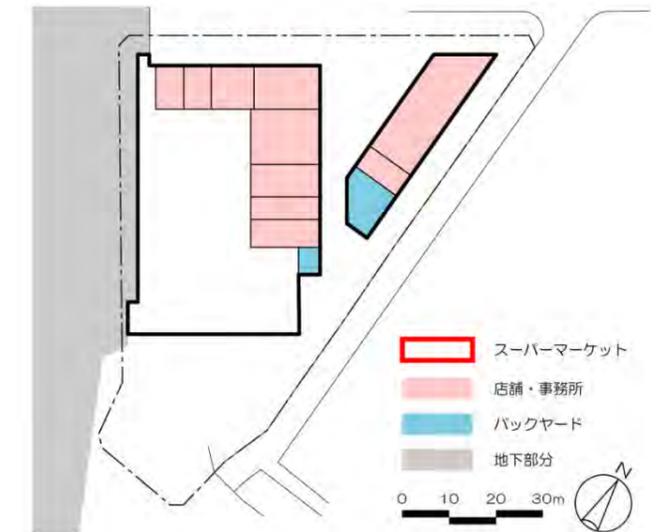


商業施設の配置導入計画

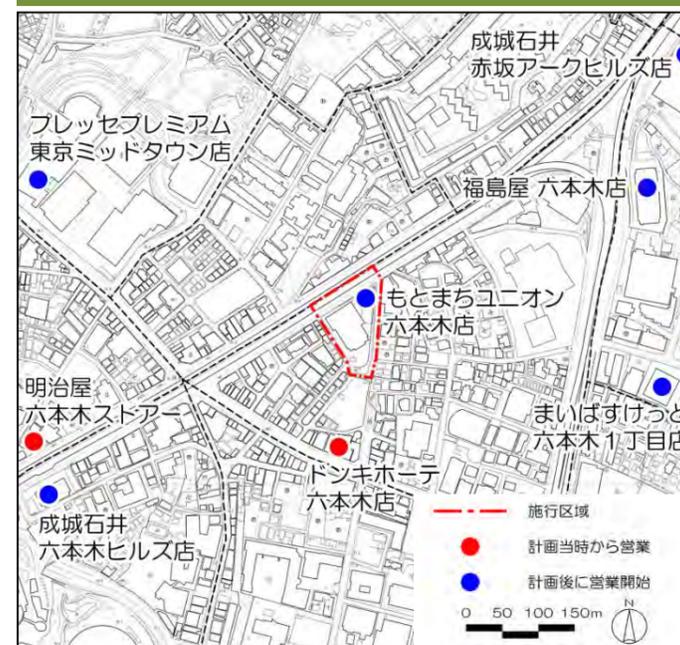
1F平面図



2F平面図



周辺のスーパーマーケット（平成30年3月現在）



アンケート結果【参考】

