

- 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 2.2-4）。
 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。

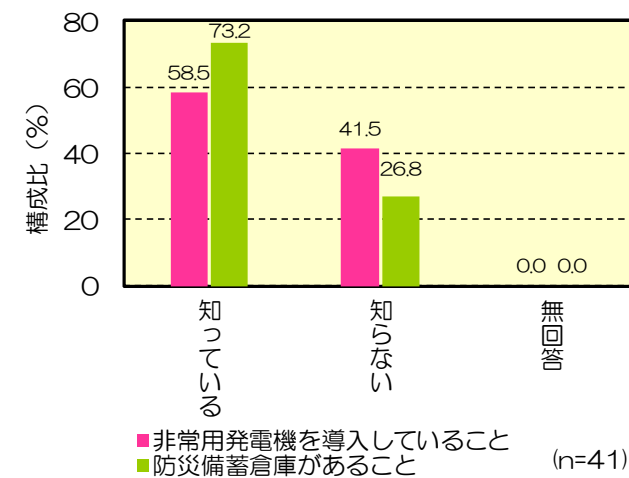
六本木三丁目地区において、防災意識に関する調査を行いました（図表 2.2-5～図表 2.2-10）。
 居住者の回答者の半数以上の方が、非常用発電機の設置、防災備蓄倉庫があることを認知していることが確認できました。
 港区が実施している防災に対する取組（家具転倒防止器具等の助成、アプリ、メール）について、認知が低いことから、助成制度の周知を図り家庭内の防災対応を高めていくことが必要です。
 居住者、近隣住民ともに、六本木三丁目・四丁目地区が地区内残留地区であることの認知度が低いことから、災害時の混乱を防止するため、より一層の周知を図る必要があります。
 居住者及び近隣住民の回答者の半数以上の方が、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 2.2-4 防災施設の整備状況（ヒアリング調査）

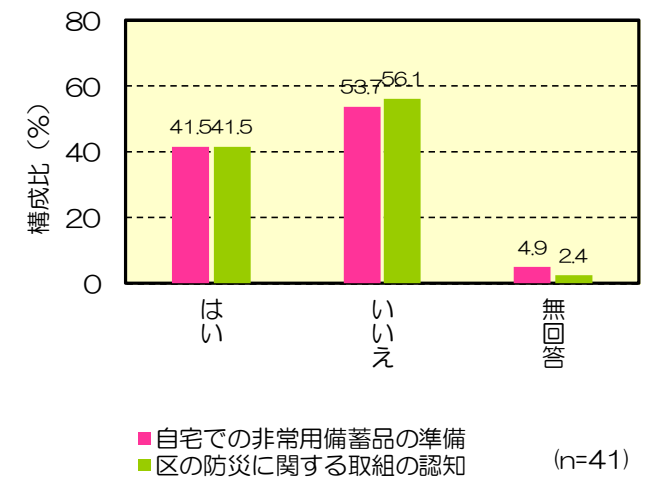
当地区の都市防災上の位置づけ	地区内残留地区
主な建物用途	住宅
港区との協定の締結	平成 22 年 12 月 9 日 「災害時における帰宅困難者への一時滞在用スペース等の使用及び備品等の提供に関する協定書」 ○一時滞在用スペース：3階エントランスラウンジ（高層住宅用） 3階共用トイレ （災害当日及び翌日） ○提供する備品：毛布、保存水（ペットボトル 500ml）
防災基本性能	主なインフラの防災性能※1 ・非常用発電機 ・防潮板（手動）の設置 ・消防水利の整備
災害対応性能	防災空地、避難経路※2 ・適切な空地の確保、配置、幅員 6m 道路（防災生活道路網）の整備による街区形成 ・「区画道路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

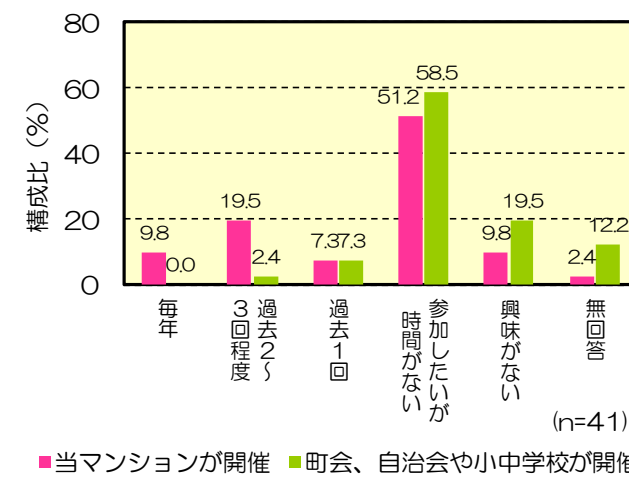
図表 2.2-5 防災設備の認知【参考】



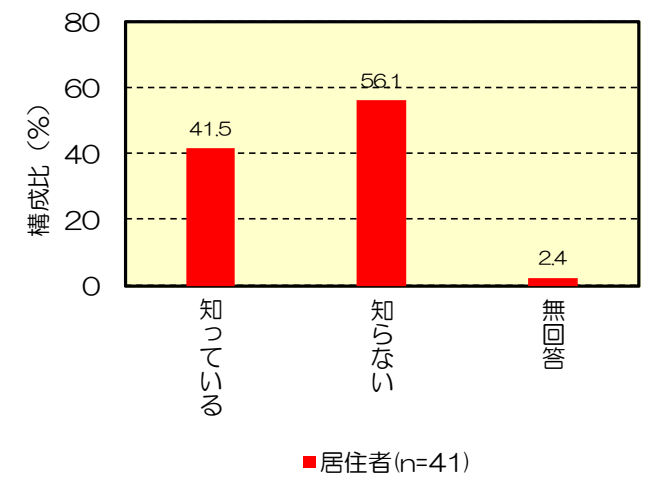
図表 2.2-6 自宅での防災対策【参考】



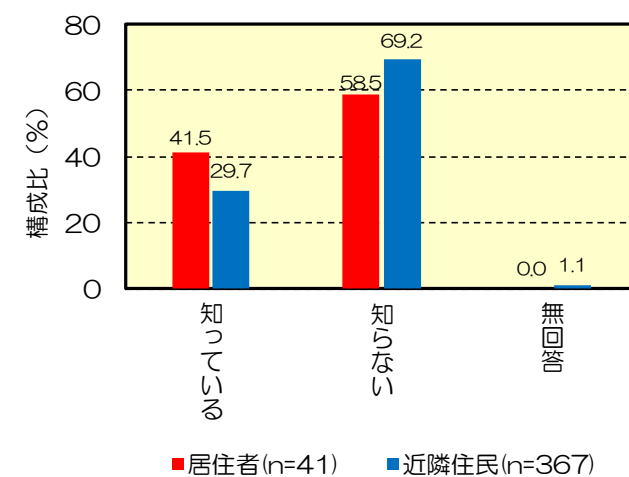
図表 2.2-7 防災訓練の参加回数【参考】



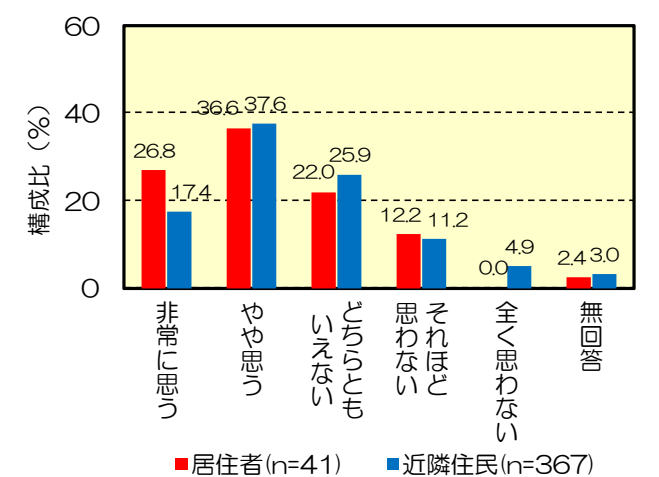
図表 2.2-8 一時滞在施設の認知【参考】



図表 2.2-8 地区内残留地区の認知【参考】



図表 2.2-10 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）

- 整備された住宅は、第3次港区住宅基本計画（後期改定版）で促進している子育て世帯の誘導居住面積水準相当に対応した住宅も多く、入居率も98%以上と極めて良好です。このようなことから、良質な住宅供給や中古住宅の流通が促進されていると認められます。
- 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。

「第3次港区住宅基本計画後期改定版（平成26年3月）」では、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。また、適正規模の住宅の確保として、子育て世帯が世帯人数に応じた誘導居住面積水準を満たす住宅を確保し、ライフスタイルに応じた豊かな住生活が実でできるよう、良質な供給住宅や中古住宅の流通を促進するとしています。

六本木三丁目市街地再開発事業で整備された住宅は、子育て世帯の誘導居住面積水準相当に対応した住宅も多く、入居率も98%以上と極めて良好です。このようなことから、良質な住宅供給や中古住宅の流通が促進されていると認められます。（図表2.3-2）。

図表 2.3-1 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㎡
	430戸		60戸	120戸

（参考）第3次港区住宅基本計画（後期改定版）

世帯人員	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㎡
 ※1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
 【例】3歳の子どもがいる3人世帯の誘導居住面積⇒65㎡
 ※2 世帯人数（※1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
 ※3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各居室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

図表 2.3-2 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 施設管理上の苦労

- ・ 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）。

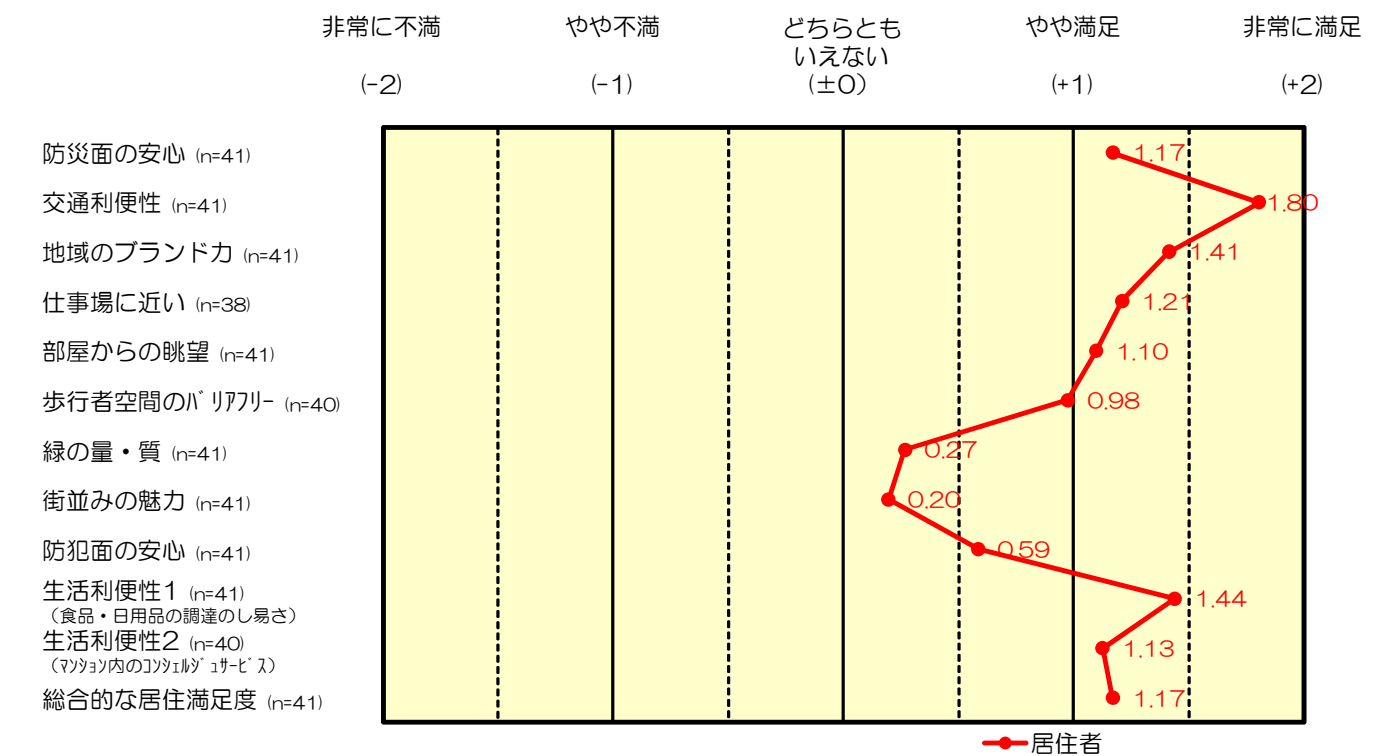
都市居住における居住者満足度のアンケートの結果をみると、「交通利便性」、「生活利便性（食品・日用品）」などについて満足度が高く、「緑の量・質」、「街並みの魅力」など外観的な事項はやや満足度が低い傾向でしたが、総合的な居住満足度は高いことが確認できました（図表3.3-4）。

図表 2.3-3 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 2.3-4 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、満足度が高く、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評価できます。
- 広場は、在来種（シラカシ等）をおりませた緑化が行われ、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が設置されています。

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 2.3-5、図表 2.3-6）。

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。

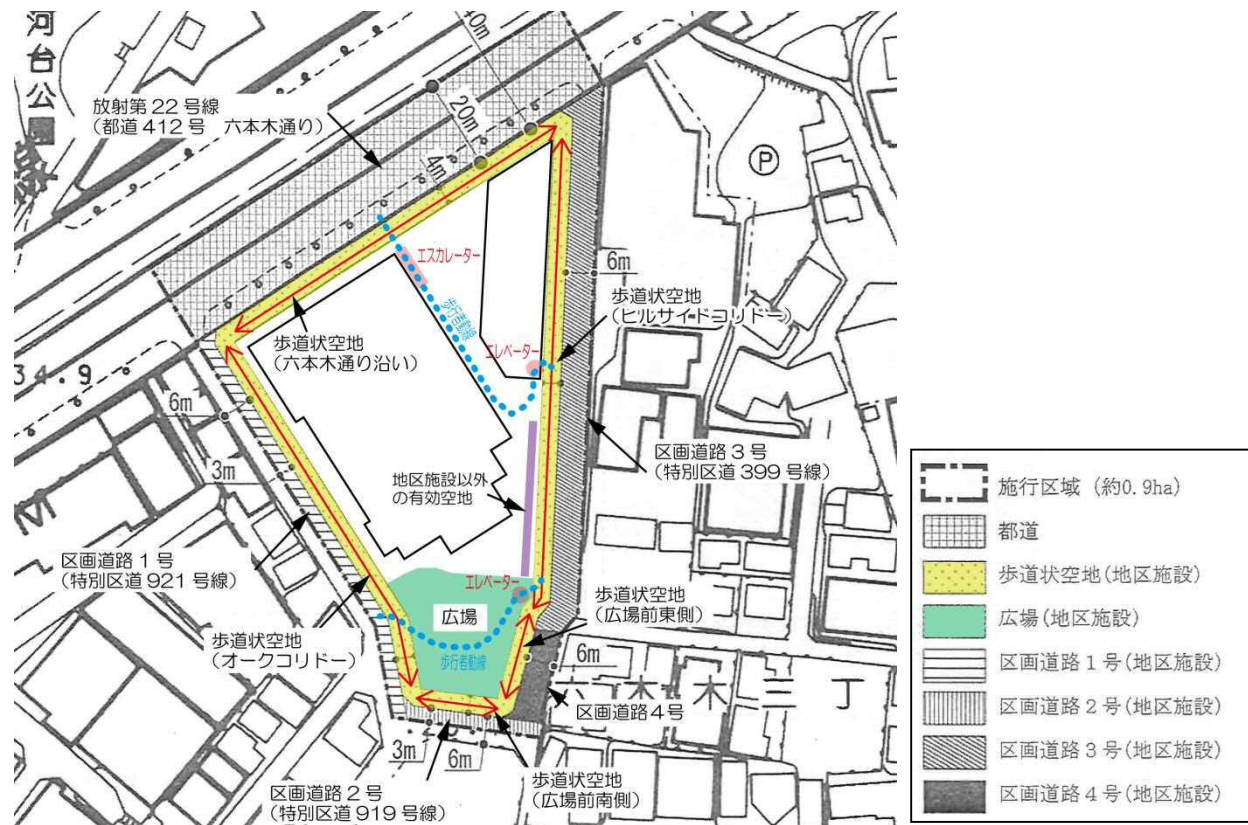
地区の高低差があるため、広場等を経由しバリアフリー動線が確保されています。地区全体の動線計画として、地区施設以外の有効空地がうまく活用できていない状況です（図表 2.3-5）。

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 2.3-7）。

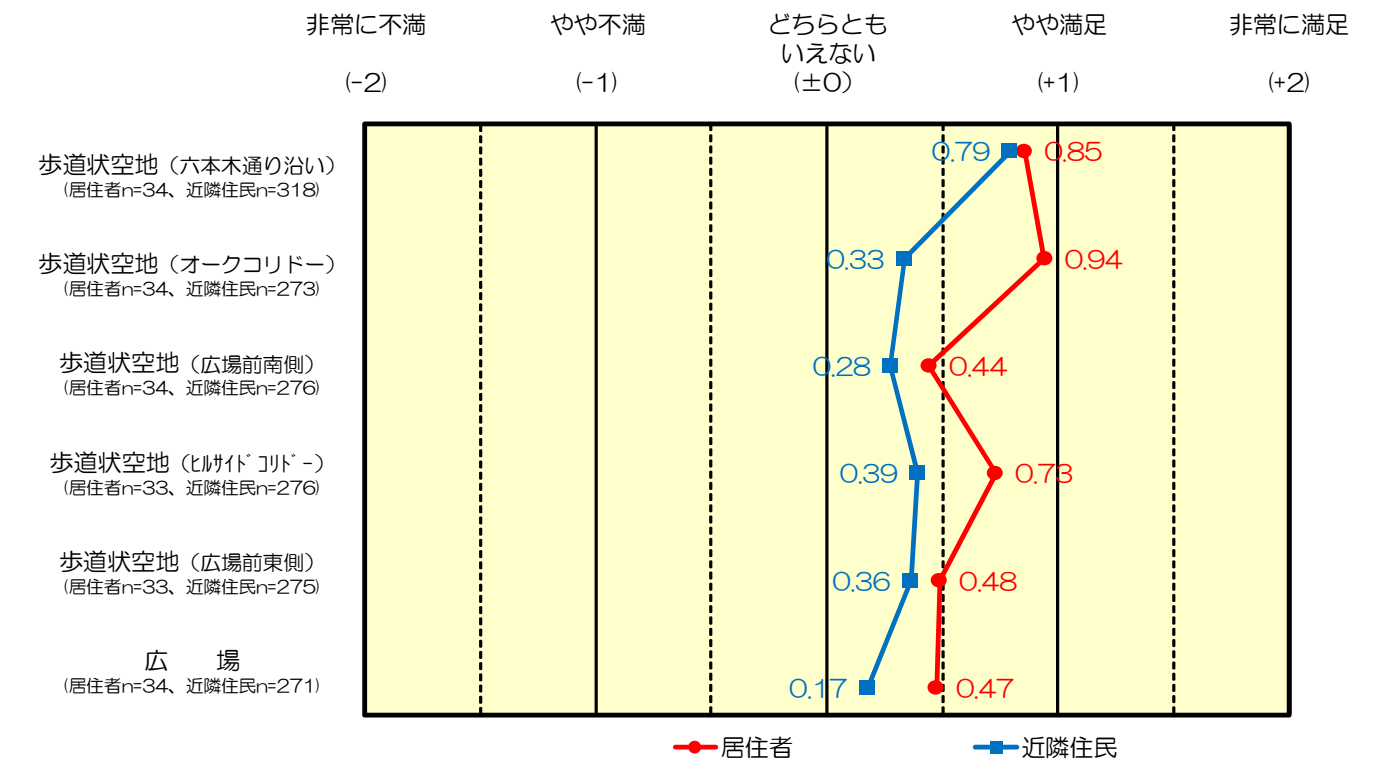
特に六本木通り沿いの歩道状空地は、地区内居住者だけでなく近隣住民からの満足度も高く、かつ、利用頻度も高い状況です。歩行者が多く往来する歩道を補完する公共的な空間として良い参考事例として評価できます。

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 2.3-5 公開空地の整備状況について



図表 2.3-7 公開空地の整備満足度



図表 2.3-6 主な公開空地の現状

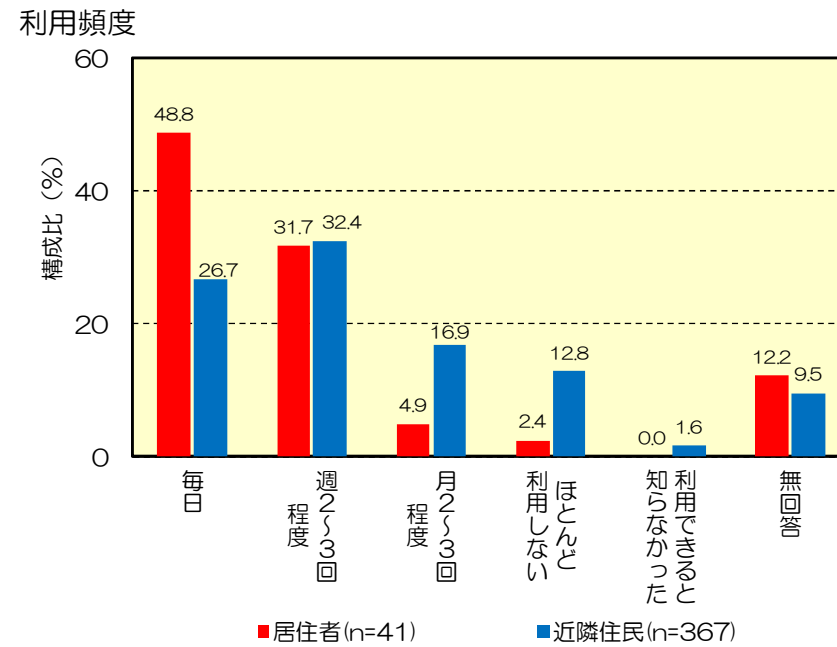


- 六本木通り沿いの歩道状空地は、居住者だけでなく近隣住民の利用頻度も高く、歩行者ネットワークに資する施設であると評価できます。
- その他の歩道状空地は、日常の通行動線となっていないことから、近隣住民等の利用頻度は低い状況です。

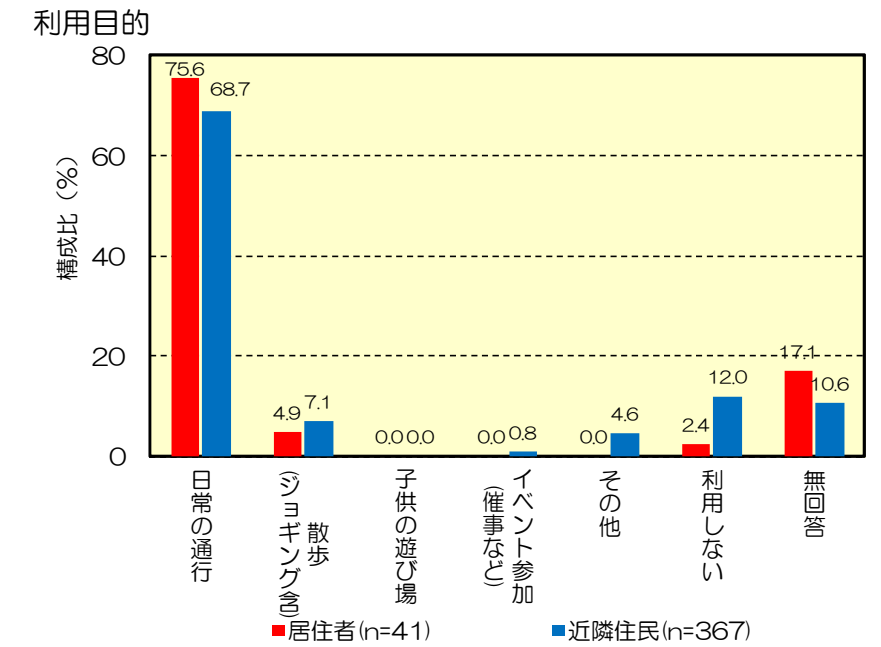
図表 2.3-8 歩道状空地（六本木通り沿い）の利用頻度・利用目的



- 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。

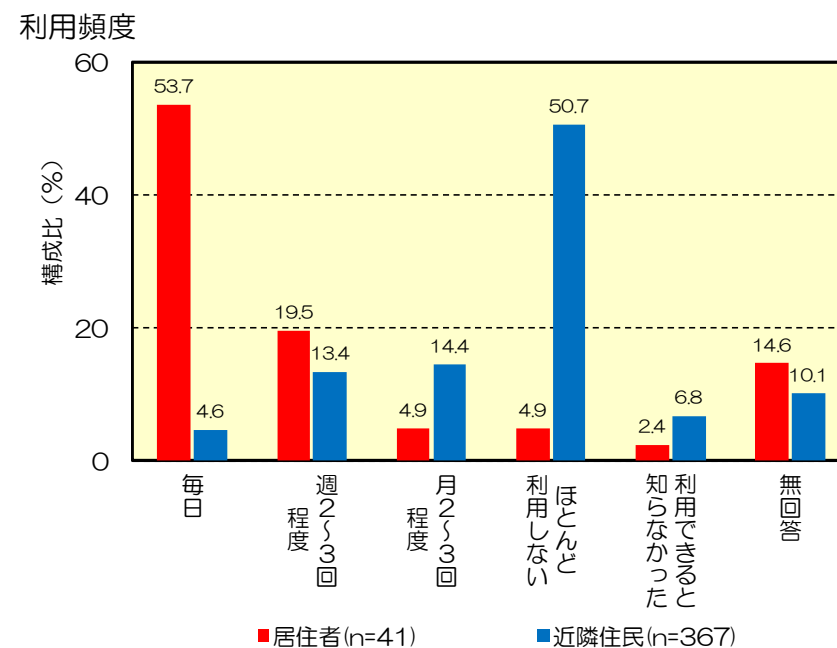


- 利用目的としては、居住者の約8割、近隣住民の約7割の方が、「日常の通行」との回答であった。

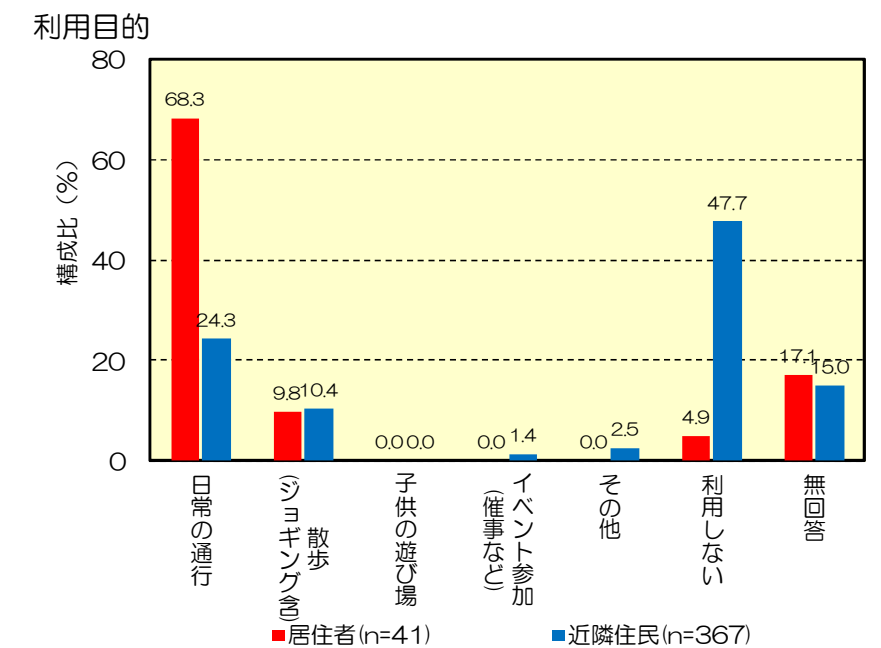
図表 2.3-9 歩道状空地（オークコリドー）の利用頻度・利用目的



- 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。

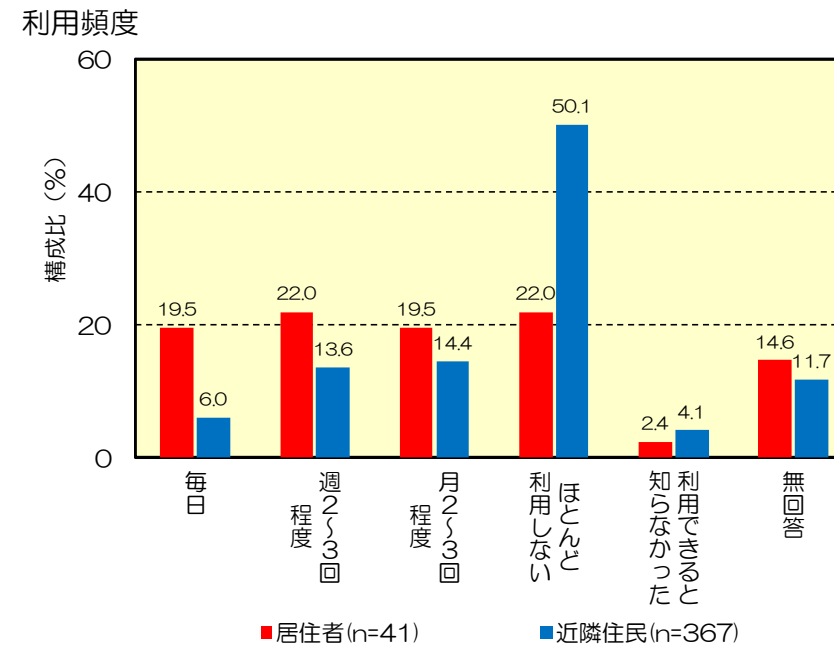


- 利用目的としては、居住者の約6割の方が、「日常の通行」との回答であった。
- 近隣住民から、「閉鎖的で入りにくい」という趣旨の意見が複数あった。

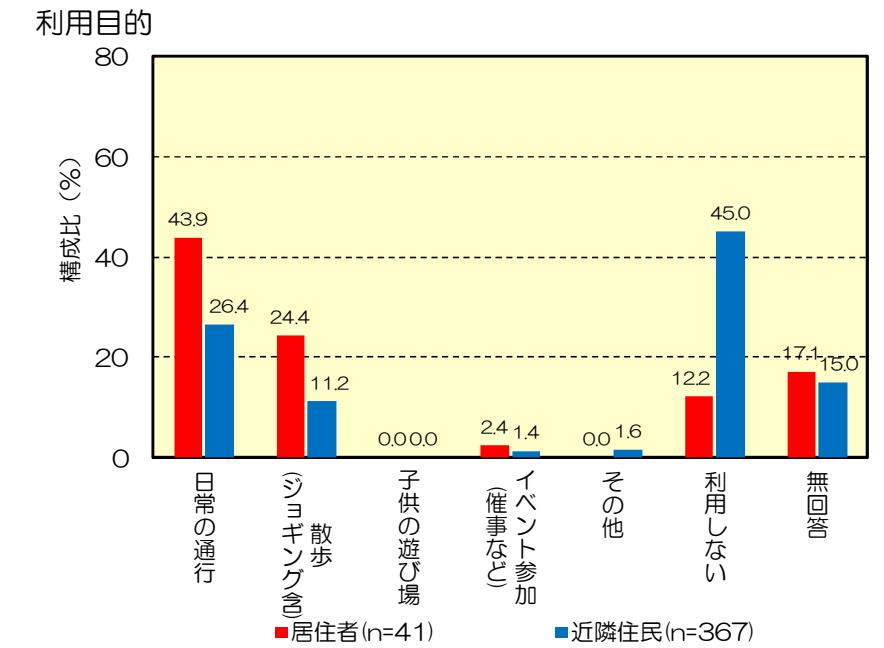
図表 2.3-10 歩道状空地（広場前南側）の利用頻度・利用目的



- 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。

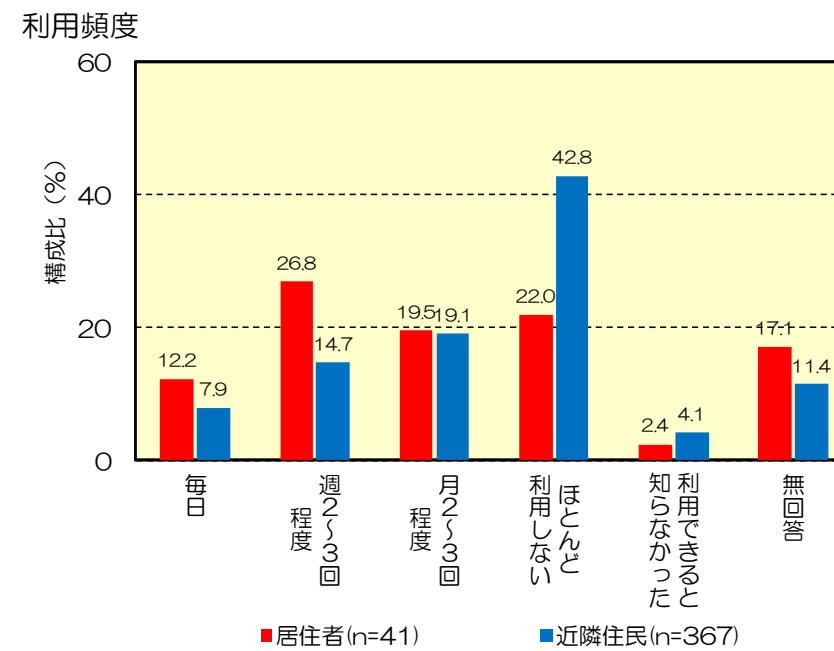


- 利用目的としては、居住者の約6割の方が、「日常の通行」、「散歩（ジョギング含み）」との回答であった。
- 近隣住民から、「傾斜がきつい」という趣旨の意見が複数あった。

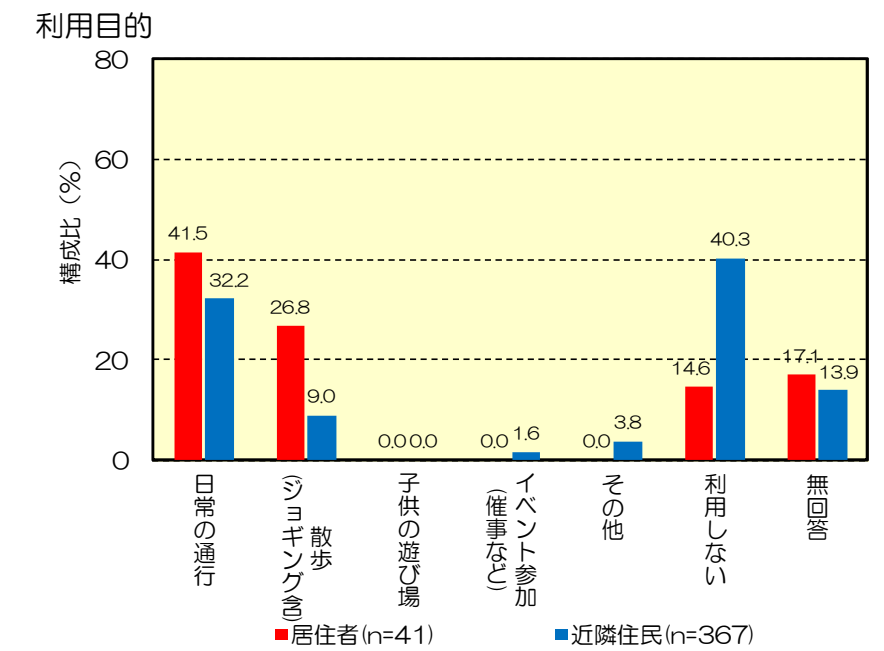
図表 2.3-11 歩道状空地（ヒルサイドコリドー）の利用頻度・利用目的



- 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。

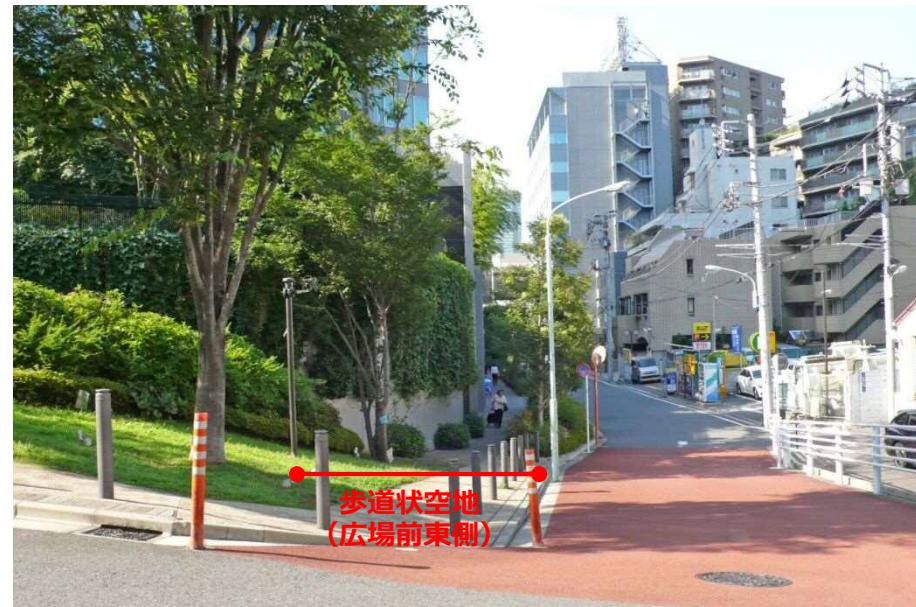


- 利用頻度としては、居住者の約4割の方が、「毎日」、「週2～3回以上」との回答であった。
- 居住者の約2割、近隣住民の約4割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

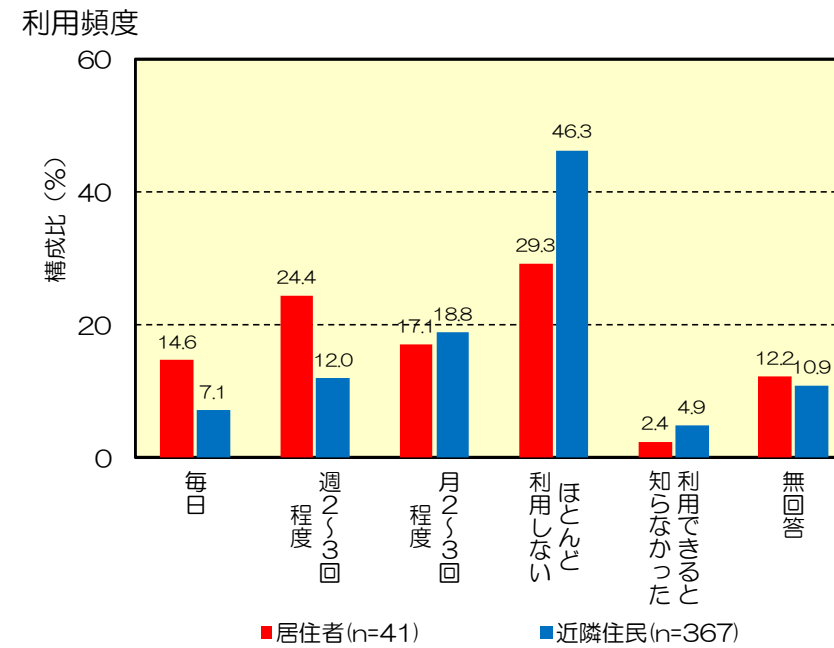


- 利用目的としては、居住者の約6割の方が、「日常の通行」、「散歩（ジョギング含み）」との回答であった。

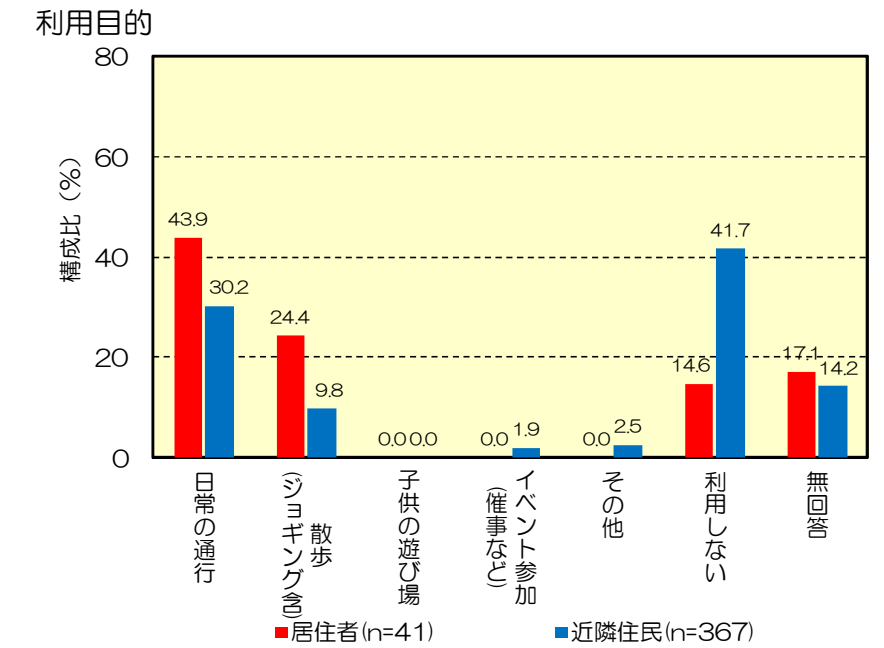
図表 2.3-12 歩道状空地（広場前東側）の利用頻度・利用目的



- 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。

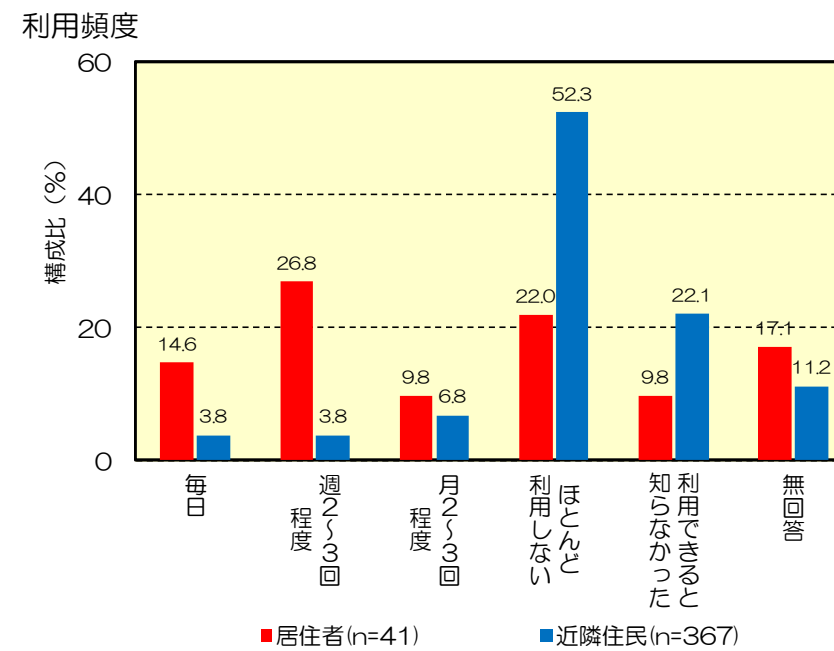


- 利用目的としては、居住者の約5割の方が、「日常の通行」との回答であった。
- 近隣住民から、「傾斜がきつい」という趣旨の意見が複数あった。

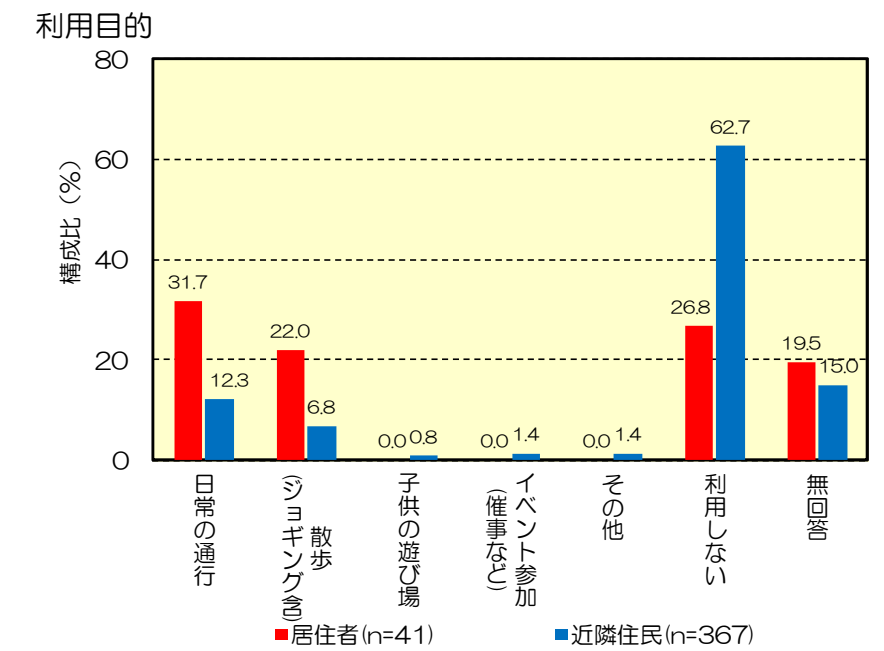
図表 2.3-13 広場の利用頻度・利用目的



- 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））

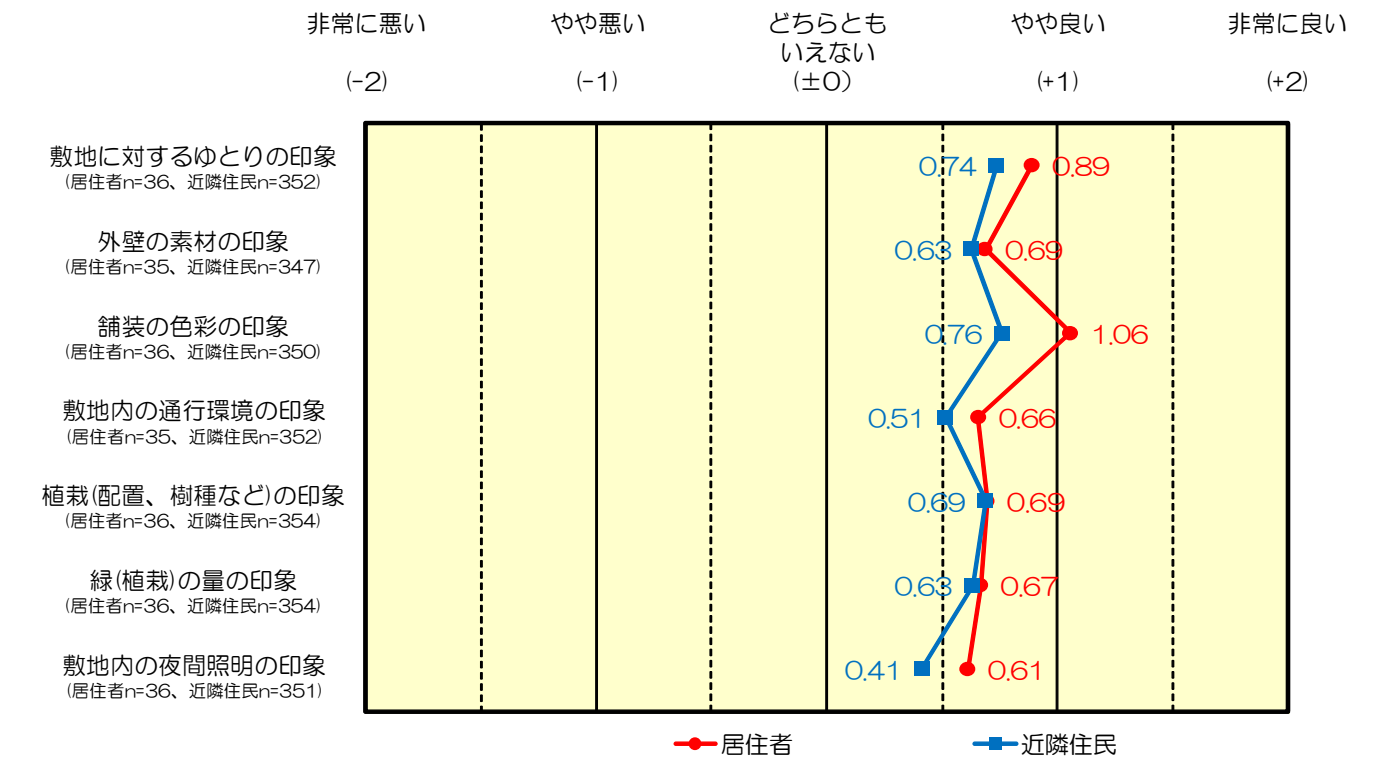
- 都市景観に対しては、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。
- 遠景・中景景観については、全体的に居住者が近隣住民よりも良いと感じていることが確認できました。

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。

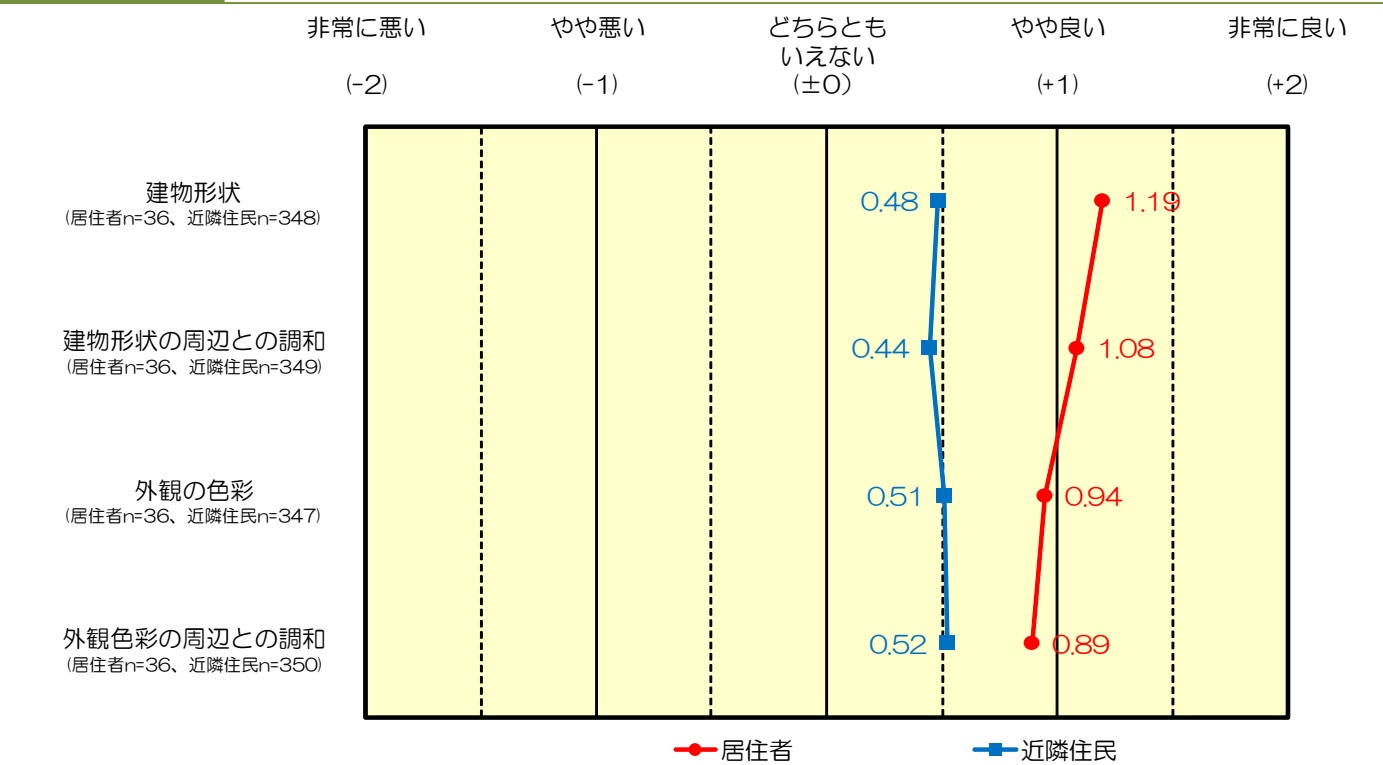
図表 2.4-1 六本木三丁目地区における主な都市景観



図表 2.4-2 近景景観における住民認識評価結果（SD法）



図表 2.4-3 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、地区独自の自治会や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 2.4-4）。

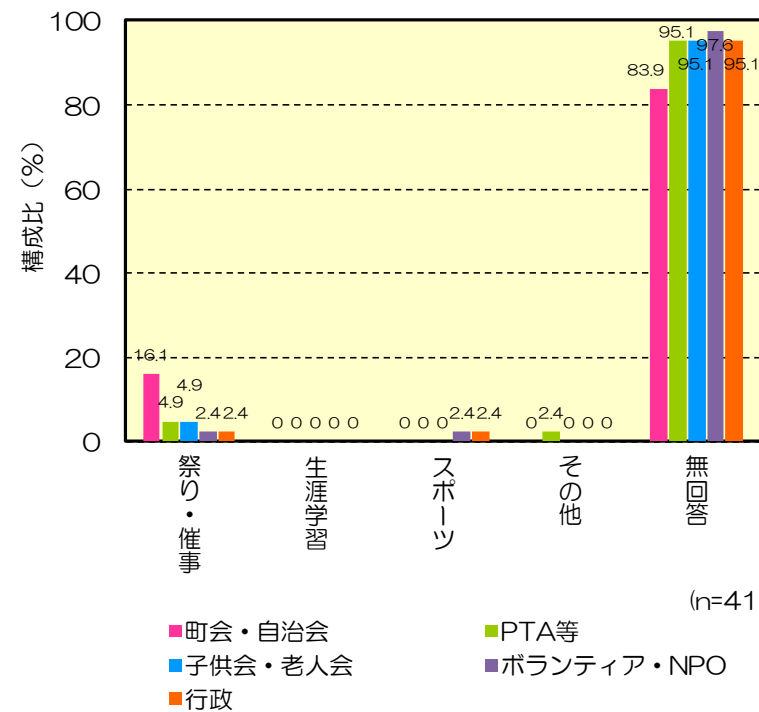
居住者の「地域活動の参加状況」では、「町会や自治会主催の祭り・催事」への参加が回答者の約16%程度で、地域活動に参加をしていない方々が多い状況でした（図表 2.4-5）。また、地域活動への参加頻度も回答者の約61%の方が参加したことがないと回答しています（図表 2.4-6）。

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。

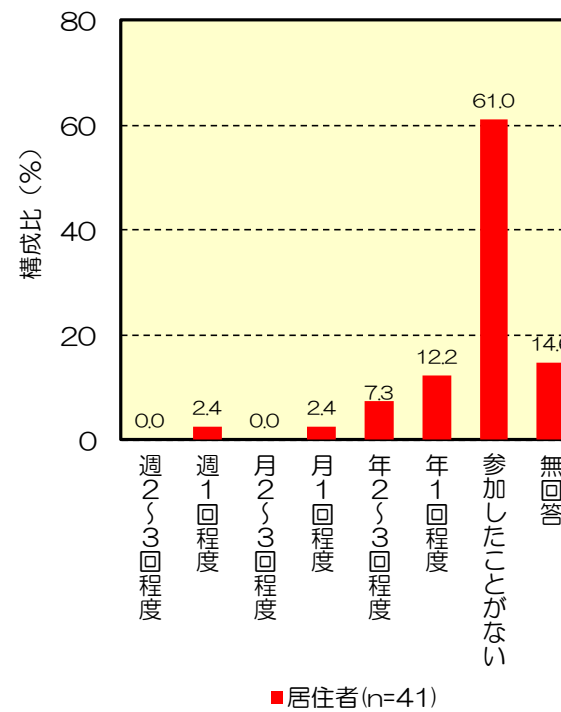
図表 2.4-4 地区内の自治会等の有無（ヒアリング調査）

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 2.4-5 地域活動への参加状況【参考】



図表 2.4-6 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。

【天の川蛍祭の様子】

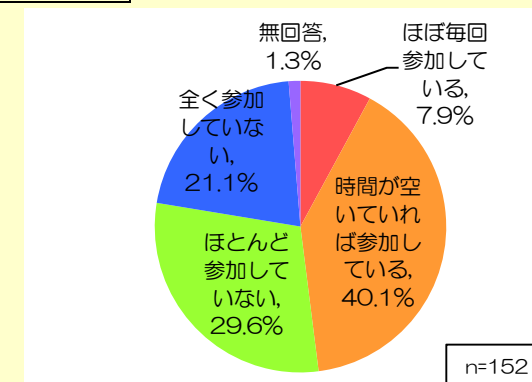


【白金アエルシティの地域行事への参加状況】

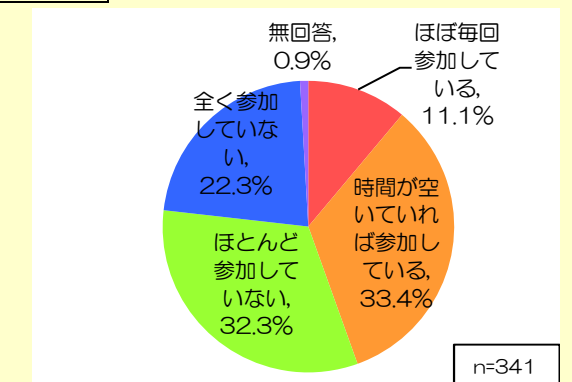
エリアマネジメント行事の参加状況については、「ほぼ毎回参加している」、「時間が空いていれば参加している」と回答した方が地区内の方々は約48%、地区周辺の方々は44.5%となっています。

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。

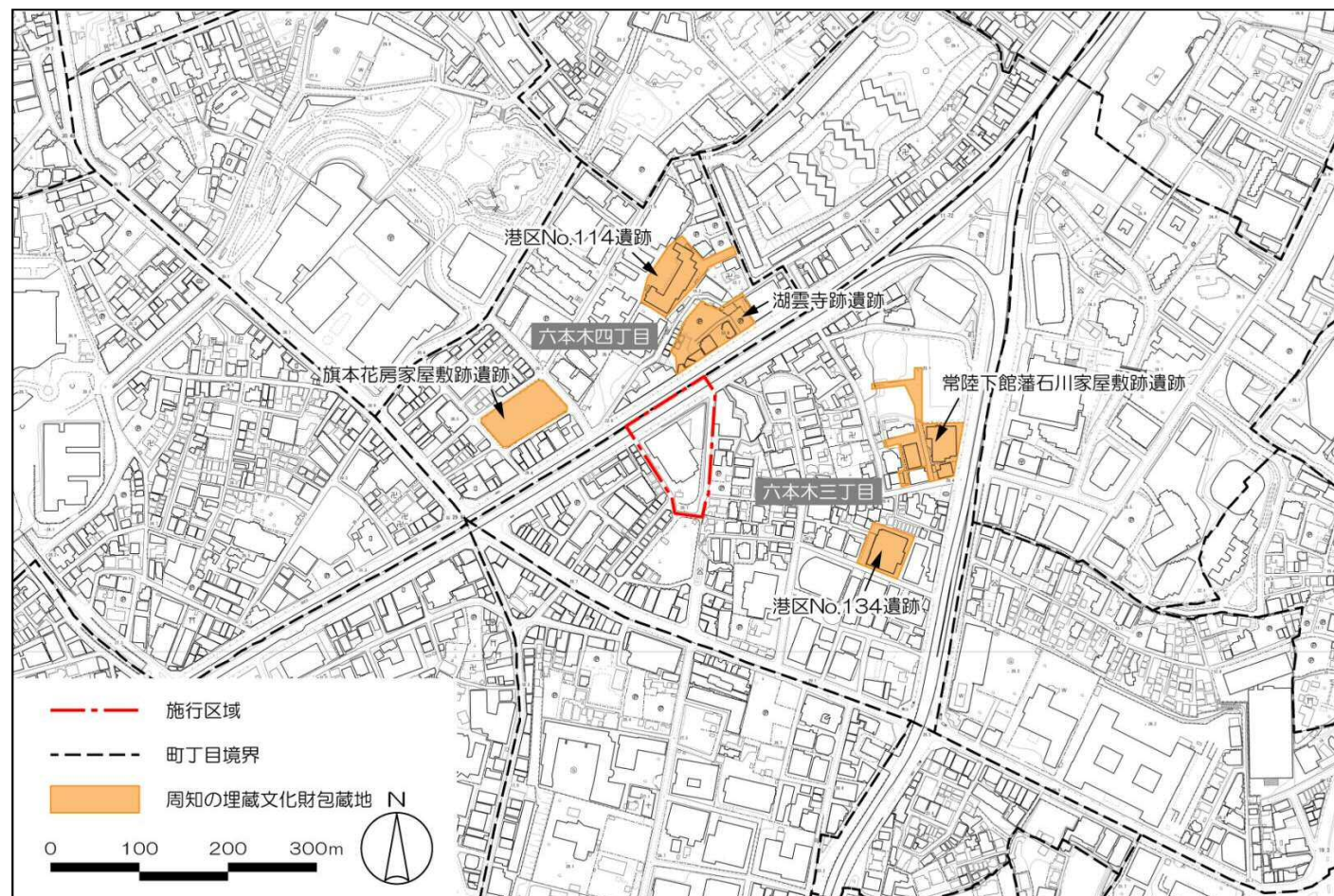
当地区には、従前に歴史的遺構・建造物等がなかったことから、保存等は行われていません。また、工事中においても、埋蔵文化財等の発掘はありませんでした。

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）等も行われていません。

図表 2.4-7 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

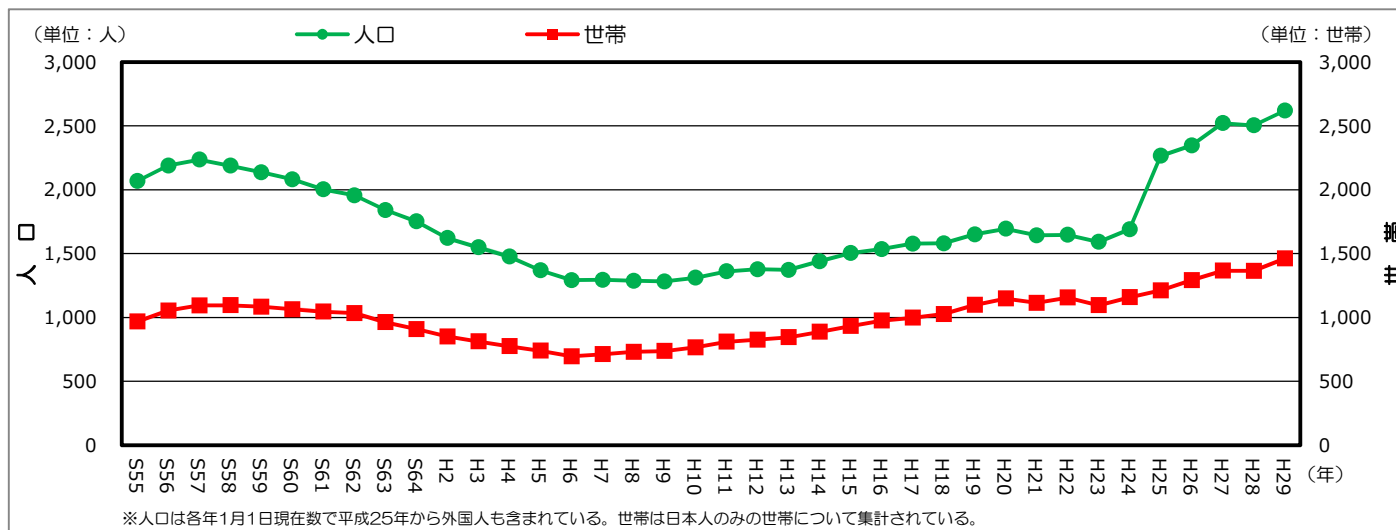
【従前の課題】

- 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



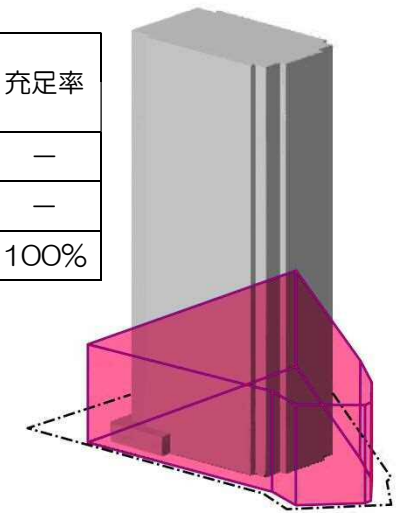
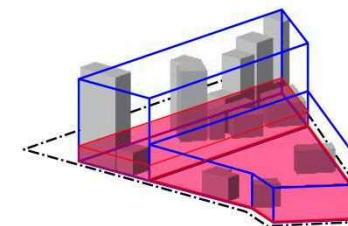
指定容積率に対する充足率 (イメージ図)

【従前】

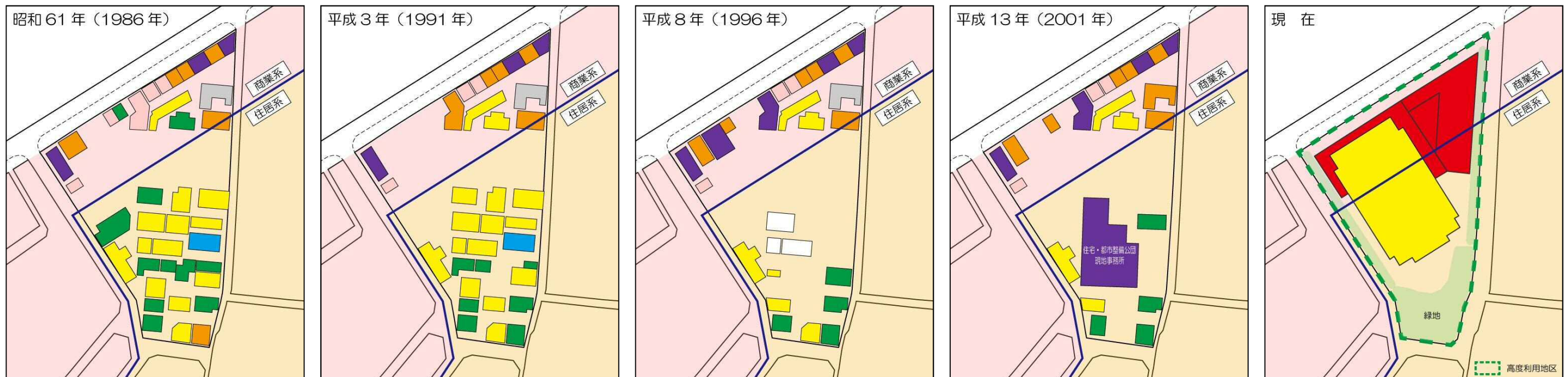
	容積率		充足率
	指定	実績	
商業系	700%	約126%	約18%
住居系	300%	約8%	約3%

【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】

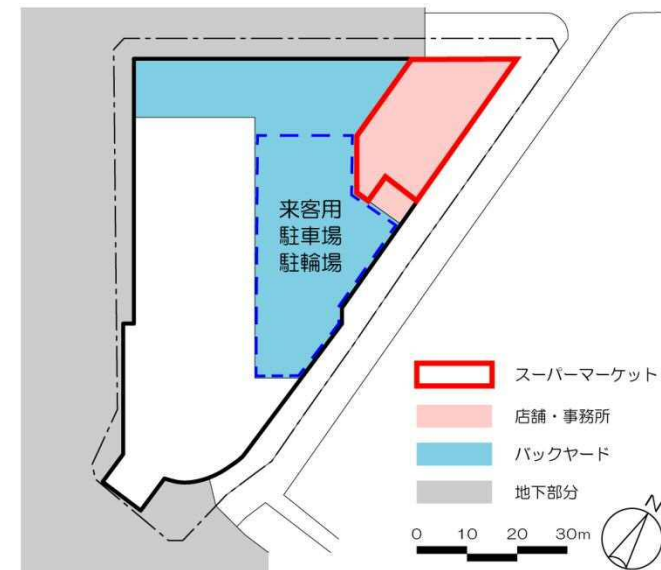
- 再開発事業では、居住者だけではなく、周辺住民や周辺業者にも開かれた商業施設の整備を方針として、施設低層部に生活利便施設や飲食等の店舗が導入されたことにより、地区内外の生活利便性の向上や街の賑わい形成に寄与しています。
- 特に、六本木通り沿道には、生鮮食品・日用品等生活必需品を取り扱うスーパーマーケットを導入しています。スーパーマーケットの床は、地域の生活利便性の向上の継続性を図るため、市街地再開発事業の参加組合員が取得しました。
- 生活利便施設の導入にあたっては、スーパーマーケットが入居しやすい施設設計（バックヤードの確保）や来客用の自動車・自転車の動線計画が行われ、六本木通り沿道の賑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

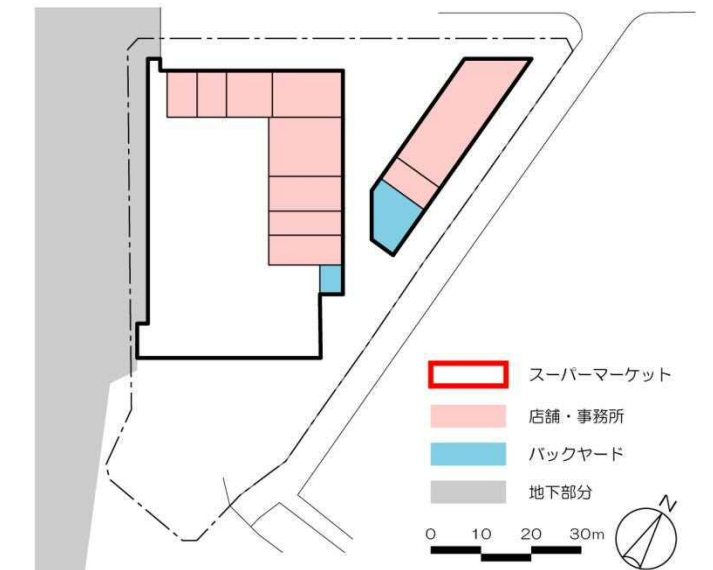


商業施設の配置導入計画

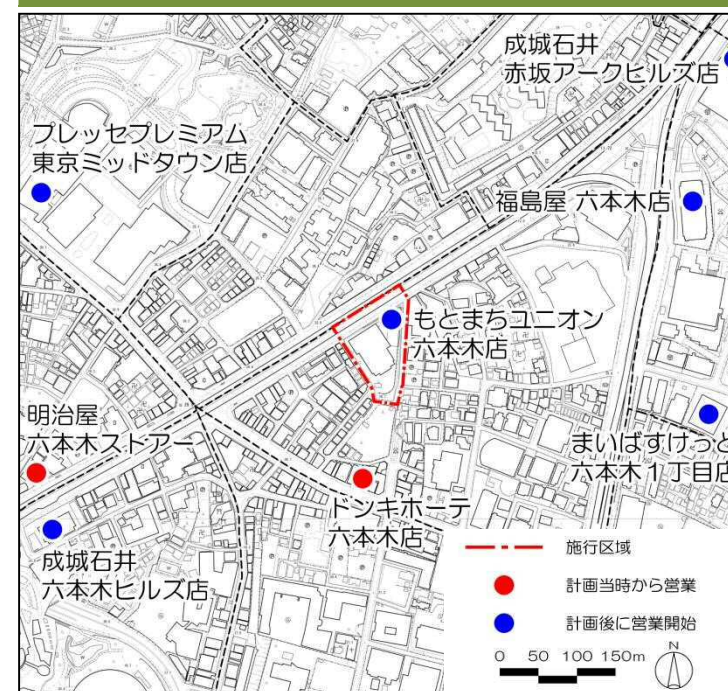
1F平面図



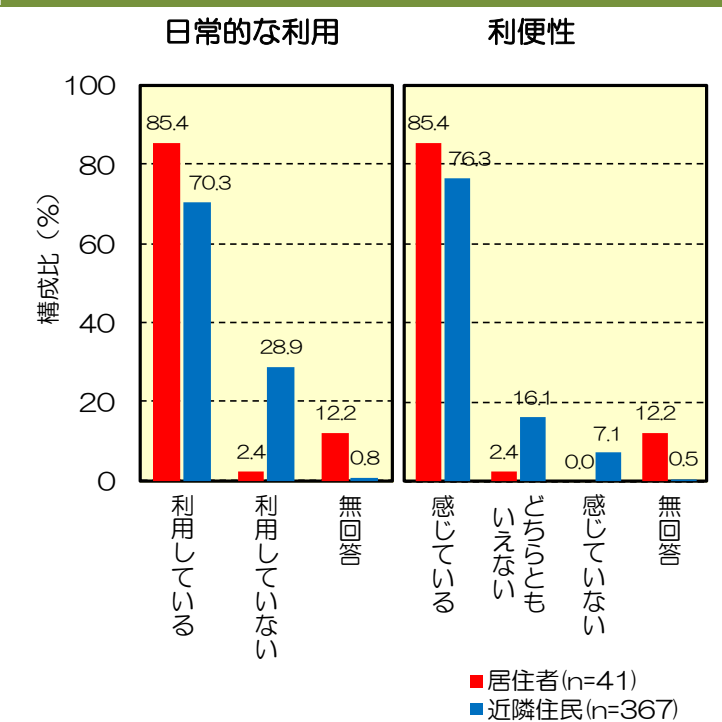
2F平面図



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】



3. 費用対効果

- 費用便益比は、事後完了時で「1.42」であり、補助金の支出上、支障ないことが確認できました。
- 事業の実施により、公共施設の整備や定住人口回復への寄与だけでなく、六本木通り沿道に賑わい創出、地域の生活利便性の向上にも寄与し、整備内容は近隣住民の満足度も高いことから、継続的に事業効果が発現されていると認められます。

費用対効果

六本木三丁目のまちづくりでは、都市計画において、定住人口の回復や公共施設としての道路拡幅の必要性が求められました。

公共施設の整備（道路拡幅等）については、行政（区）に代わって再開発組合が整備することにより都市計画事業として認められています。

事業費としては、地権者の生活再建や事業継続のための補償費が約 137 億円、公共施設工事や建築工事のための工事費が約 239 億円等、総額約 407 億であり、補助金は、総額約 18.6 億円（内、区約 4.6 億円）を支出しています（図 2-1）。

なお、費用便益比は、事後評価時点で「1.42」であり、補助金の支出上、支障ないことが確認できました（図表 3-1、図表 3-2、図表 3-3）。

当事後では、地権者の生活再建や事業継続のための補償費として約 137 億円、公共施設の事業費として、道路整備費として約 2 億円の費用がかかっています。

事業の実施により、公共施設の整備や定住人口回復への寄与だけでなく、六本木通り沿道に賑わい創出、地域の生活利便性の向上にも寄与し、整備内容は近隣住民の満足度も高いことから、継続的に事業効果が発現されていると認められます。

事業中には、設計仕様の見直しや建設工事費の高騰等により、当初想定していた事業費より約 73 億円増加していますが、参加組合員である民間のノウハウや資力が活かされ、補助金を追加投入せずに、円滑に事業が完了しています。

このようなことから、民間のノウハウや資料が活かされ、補助金約 18.6 億（内、区 4.7 億円）を支出し、事業の推進が図られたことで、都市計画上の目的が達成されています。

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（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 3-1 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※3
その他	—	477	営繕費		82
			借入金利子	600	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）
 ※3：工事費内訳（施設建築物等工事費 236 百万円、公共施設整備費 20.8 百万円、その他工事費 7.3 百万円）

図表 3-3 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	用地費 (土地+建物)、施設整備費、維持管理費、解体撤去
便益 (B)	約 585 億円	約 622 億円	純収益の向上分、供用終了後の民有地残存価値、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
 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」以上の地区を前提条件とする旨を公表しています。

総合評価

★★★★	<p>考 察</p> <p>六本木三丁目市街地再開発事業では、建物の不燃化、幅員6mの区画道路の整備、誘導居住面積水準を概ね満たす住戸の整備などにより、「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」、「良質な住宅ストックを形成する居住機能の整備」などの事業目的が確実に達成されています。また、土地利用計画では、住居系の用途地域を維持・保全しながら、都市機能の更新を行ったこと、都市景観では、周辺地域からも全体的に好意的な印象が得られていることから、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が形成されていると評価できます。</p> <p>さらに、帰宅困難者受け入れについての協定の締結及び公表、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防災施設の整備は、都市防災に資する市街地再開発事業として評価できる取組みです。事業者の創意工夫として、居住機能の補完・充実を図るため導入した生活利便施設（スーパーマーケット）は、地区内だけでなく、周辺地域からも高く評価されています。このようなことから、六本木三丁目市街地再開発事業は区のまちづくりに寄与した「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	
★★★★	<p>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。区画道路4号の整備により、地形の起伏を継承するとともに、周辺地区との繋がりに配慮した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。</p>
考 察	
<p>地形の高低差が非常に大きい地区であり、従前は六本木三丁目の街が分断されていた状況でしたが、地形の起伏を考慮した区画道路3号の拡幅と区画道路4号の新設により、新たな道路ネットワーク網が構築され、街の分断の解消に寄与しています。居住者及び近隣住民等の利用頻度は低いですが、都市防災への寄与とあわせて考えると、重要な都市基盤整備であると評価できます。</p>	

都市防災	
事後評価	
★★★★	<p>新たに幅員6m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、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。また、耐火建築物の整備と併に、耐震性の高い建物を整備したことにより、緊急輸送道路沿道の耐震化に寄与し、震災時における都市防災性の向上に寄与しています。地区内には、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が結ばれていることが確認できました。</p>
考 察	
<p>従前は、区画道路3号は幅員4m未満の狭あい道路、区画道路4号部分は幅員1m程度の通路（地目は水路）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。従後は、耐火率が100%になり地区内の防災性が向上するとともに、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、地域の防災性も向上するなど、事業の目的であった防災性の向上が達成されています。また、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ているとともに、非常用発電機や防災備蓄倉庫など、災害時に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防災施設が整備されていることから、都市防災の観点から優良な事業として評価できます。</p>	

【参考】評価の考え方について

評 価	評価の考え方（共通）
良 ★	関係法令や事業計画で定めた内容を満たす標準的な水準
優良 ★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が高く、再開発事業として誘導すべき取組み等も多数あることから、優良な事業として評価できるもの
最良 ★★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が非常に高く、再開発事業として誘導すべき取組みや先導的な取組み等が相当多数あり、事業による波及効果が認められ、最良な事業として評価できるもの

居住性・快適性／事業継続性	
事後評価	
★★★★	<p>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、管理運営体制が構築されていることが確認できました。また、住宅の入居率は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あることが確認できました。</p>
考 察	
<p>管理会社のヒアリングによると、住宅の入居率は常時98～99%を維持しているとの回答を得ており、また、居住満足度のアンケート結果でも居住者の満足度が高いことを踏まえると、事業継続性の観点から優良な事業として評価できます。</p>	

居住性・快適性／住宅整備	
事後評価	
★★★★	<p>整備された住宅は、第3次港区住宅基本計画（後期改定版）で促進している子育て世帯の誘導居住面積水準相当に対応した住宅も多く、入居率も98%以上と極めて良好です。このようなことから、良質な住宅供給や中古住宅の流通が促進されていると認められます。</p>
考 察	
<p>六本木三丁目地区では、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として都市計画が決定しています。六本木三丁目市街地再開発事業で整備された住宅は、子育て世帯の誘導居住面積水準相当に対応した住宅も多く、整備された住戸の入居率も98%と極めて良好です。このようなことから、良質な住宅供給や中古住宅の流通が促進されていると認められ、都市計画の目的であった良質な住戸ストックが確保できていることから、住宅整備の観点から優良な事業として評価できます。</p>	

居住性・快適性／公開空地整備	
事後評価	
★★★	六本木通り沿いの歩道状空地は、居住者、周辺住民ともに、満足度が高く、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評価できます。広場は、在来種（シラカシ等）をおりませた緑化が行われ、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が設置されています。
考 察	
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満足度や利用頻度も高く、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。一方、広場や一部の歩道状空地は、積極的に緑化が図られ、良好な都市空間への寄与は認められますが、近隣住民の利用頻度は低い状況です。なお、地区の高低差を解消するため、広場を利用したバリアフリー動線が確保されていますが、地区施設や有効空地を活用した動線計画がうまく利活用できていない状況です。	

調和性・活力／地域創造	
事後評価	
★★★	都市景観に対しては、全体的に好意的な印象が得られていると評価できます。なお、地区独自の自治会やエリアマネジメント組織はありませんでした。
考 察	
港区景観計画に則った計画であり、近景景観（周辺景観との調和）、遠景・中景景観（地域のシンボル性）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たため、地域創造の観点から優良な事業として評価できます。	

創意工夫・独創性	
事後評価	
★★★	「土地利用の適正化」、「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	
この再開発事業では、住居系の用途地域を維持・保全しながら、都市機能の更新が図られたことが評価できます。指定容積率に対する充足率が100%となり、都市の空洞化も解消されました。 また、この再開発事業で最も特筆すべきことは、地域ニーズが高かった生鮮食品・日用品等の生活必需品を取り扱うスーパーマーケットを導入したことであり、居住者、近隣住民ともに多くの方が日常的に利用しており、地区内外の生活利便性の向上への寄与を高く評価できます。 以上のことから、創意工夫・独創性の観点から優良な事業であると評価できます。	

費用対効果について			
■費用便益比			
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 313 億	約 437 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 585 億	約 622 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)	1.87	1.42	

考 察	
費用便益比は、事後完了時で「1.42」であり、補助金の支出上、支障ないことが確認できました。費用便益比 (B/C) は、事前評価時から下がりましたが、これは、便益 (B) の減少ではなく費用 (C) の増加 (主に工事費) が便益 (B) の増加を上回ったためです。 便益 (B) の増加要因は、事前評価時に対して施設稼働率や設計精査による住宅面積増等による地区内便益の増加や、住宅面積の増加により、地区周辺部 (徒歩圏内) の商業施設の収益事業の増加が見込まれ、地価が上昇したことによるものです。 なお、事業の実施により、公共施設の整備や定住人口回復への寄与だけでなく、六本木通り沿道に賑わい創出、地域の生活利便性の向上にも寄与し、整備内容は近隣住民の満足度も高いことから、継続的に事業効果が発現されていると認められます。	