

市街地再開発事業に係る事後評価について（赤坂一丁目地区）

令和4年3月 港区

赤坂一丁目地区の街づくりについて	1
赤坂一丁目地区市街地再開発事業の事後評価結果について	2
港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】	3

市街地再開発事業に係る事後評価について(赤坂一丁目地区)

1 地区の位置・概況

赤坂一丁目地区は、外堀通りや六本木通りなどの幹線道路、地下鉄溜池山王駅に近接した交通利便性が高い約2.5haの区域です。

計画地周辺では、環状2号線の整備を契機に、国際的なビジネスエリアとしての開発が行われており、地下鉄虎ノ門ヒルズ駅の整備や都市開発の連携による歩行者ネットワークと緑のネットワークの形成が進められています。

地区内は、道路が狭く、土地が細分化されており、老朽化した建物も多いことから、建物更新や機能の高度化、都市防災性の向上が課題となっていました。このため、周辺市街地と繋がる道路等の都市基盤整備を図りつつ、駅前に相応しい安全で利便性の高い複合市街地の形成を図ることが求められていました。

市街地再開発事業によって、公共施設と施設建築物を一体的に整備することにより、「地下鉄溜池山王駅へ繋がる地下通路」や「緑豊かな並木道とオープンスペース」の整備が実現し、虎ノ門方面への歩行者ネットワークの強化と共に潤いと賑わいのある緑豊かな都市環境が形成されました。

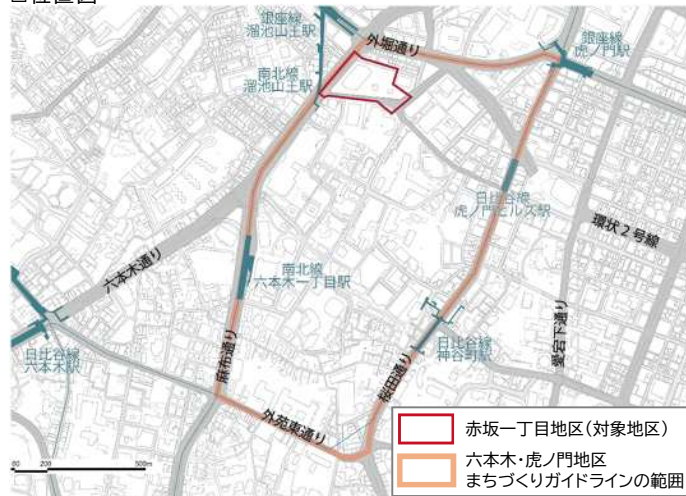
2 これまでの主な経緯

- 平成16年12月 地域を考える会発足
- 平成18年 9月 東地区勉強会の発足
- 10月 西地区勉強会の発足
- 平成19年 6月 まちづくり協議会設立
- 平成20年 3月 赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合設立
- 平成23年 9月 都市計画決定
- 平成24年 8月 赤坂一丁目地区市街地再開発組合設立認可
- 平成25年 9月 権利変換計画認可
- 平成26年 1月 工事着工
- 平成29年 8月 工事完了
- 令和 元年10月 赤坂一丁目市街地再開発組合解散認可

3 整備した主な公共施設等

種類	名称	内容	備考
主要な公共施設	道路	地区幹線道路	幅員12m 拡幅
	公共空地の	地下鉄連絡通路	幅員3.5m 新設
		地下鉄連絡広場	約600㎡ 新設
地区施設	道路	区画道路1号	幅員10m 拡幅
		区画道路2号	幅員12.5~14.5m 一部拡幅
	公共空地の	広場	約650㎡ 新設
		歩道状空地1号	幅員10m 新設
		歩道状空地2号	幅員2m 新設

□位置図



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>) ※基盤地図情報を加工して作成

□整備した主な公共施設等



地下鉄連絡通路



地下鉄連絡広場



地区幹線道路



広場

4 施設建築物の概要

施行区域面積	約2.5ha
敷地面積	約16,088㎡
建築面積	約7,130㎡
延べ面積	約178,330㎡
主要用途	事務所 住宅(52戸)、店舗
建築物の高さ	約205m
階数	地上38階 地下3階

□完成写真



市街地再開発事業に係る事後評価について(赤坂一丁目地区)

■事後評価結果

赤坂一丁目地区の評価項目			評価指標	評価書	評価	
大項目	中項目	小項目				
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路・公園の整備水準	8P~13P	★★★☆☆	
			住民等の満足度			
			住民等の利用頻度			
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)	14P~17P	★★★★	
			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	18P	★★★★
				施設管理運営状態		
		住宅整備	住宅整備水準	★★★★		
	4) 調和性・活力	公開空地整備		公開空地の整備状況	19P~23P	★★★★
				住民等の満足度		
				住民等の利用頻度		
5) 創意工夫・独創性	地域創造		周辺景観との調和	24P~26P	★★★☆☆	
			地域の活性化の取組状況			
		歴史・文化	地域資源の活用状況			27P
費用対効果			地下鉄連絡通路・地下鉄連絡広場の整備と活用	28P	★★★★	
			豊かな緑化空間の整備と維持管理	29P		
			国際水準のコンファレンス整備と運用	30p		
				31P	3.67	

総合評価

★★★★
【最良】

考察

再開発事業前の当地区は、細街路で街区が構成され、土地利用が細分化されており、老朽化した建物が多く防災上の課題がありました。また、溜池山王駅から赤坂一丁目、虎ノ門方面へ向かうバリアフリー動線がなく、溜池交差点において歩行者の滞留が見られるなど、歩行者ネットワークの課題もありました。

今回、赤坂一丁目地区市街地再開発事業の実施により、敷地を共同化し、周辺道路の拡幅や空地を整備したことで地区の防災性が向上しています。その整備に当たっては、歩道状空地や広場を豊かな緑化空間として整備し、自然樹林に做った緑地の維持管理という先進的な取組を行い、安心・安全・快適な空間の創出を図っています。

歩行者ネットワークの強化では、溜池山王駅直結の地下鉄連絡通路・地下鉄連絡広場を整備し、新たに溜池山王駅から赤坂一丁目・虎ノ門方面へのバリアフリー動線を確保するとともに、赤坂・虎ノ門緑道の起点として豊富な緑に恵まれた都市空間の形成に寄与しています。

一方で、自然樹林に做った緑地の管理は試行錯誤を行っており、見通しの悪さなどから否定的な意見もあることから今後の評価を待つ必要があるほか、地上部分の賑わい形成に工夫が望まれるなどの課題もみられます。

このほか、災害時の対応として、施設内に帰宅困難者を一時受け入れる体制が整備されたことや、非常用発電機や防災備蓄倉庫を設置したことなどから、駅前の防災拠点としての役割を担っていることが確認できました。

また、既存の地域冷暖房区域の拡大部分として地域冷暖房システムが導入されており、平時において効率的で安定したエネルギーを供給することで環境負荷を低減するだけでなく、災害時においても継続して電力・熱の供給を行うことが可能となっています。

以上のように当事業は、駅を中心とした周辺市街地との連続性にも配慮し、防災性の向上だけでなく、歩行者ネットワークの形成、都市環境の向上にも配慮した再開発事業として評価できます。

評価結果を受けての区への対応(同種事業の計画へのフィードバック)

【豊かな緑化空間の整備の誘導】

推進すべき事項

本事業では、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインに則り、多種多様で豊富な緑に恵まれた都市空間を形成しており、赤坂・虎ノ門緑道の起点として大規模な緑道や、敷地内に約6,500㎡の緑地空間を創出しています。

地区内の緑は、周辺の自然樹林(緑の拠点)を結ぶ生物多様性に富んだエコロジカルネットワークを形成し、豊富な緑量は地球温暖化対策に寄与していることが確認できました。

一方で、自然樹林に做った緑地の管理は試行錯誤を行っており、今後の評価を待つ必要がありますが、これまでの都市空間の緑とは違う、自然環境の改善に資する緑のネットワーク網の充実を推進していきます。

【防災施設の整備】

推進すべき事項

改善すべき事項

本事業では、災害時に帰宅困難者を2,600人程度収容できる大規模な一時受け入れ場所及び防災備蓄倉庫を整備することで、災害時の駅前混乱対策に大きく寄与しました。

また、隣接する赤坂六本木地域冷暖房区域から熱供給区域を拡大する形で地域冷暖房システムを導入し、平時において効率的で安定したエネルギー供給を行うだけでなく、災害時においても安定した電力供給を行うことができることを確認しました。

一方、このような防災の取組について地区内外の認知度は低く、災害時に有効に防災機能を発揮できるのか懸念があります。

今後も引き続き駅前の帰宅困難者対策を推進するとともに、整備した防災施設について、より効果的な周知を行うよう再開発組合を指導・誘導していきます。

【事業によって整備した都市基盤・オープンスペースの活用について】

改善すべき事項

本事業で整備された都市基盤やオープンスペースは、快適な空間の確保、防災性の向上等を目的に整備されました。

地下鉄連絡通路や地下鉄連絡広場は、溜池山王駅からのバリアフリー動線として有効に機能しているものの、今回の事後評価の結果、赤坂一丁目地区内外の方々の利用頻度や満足度が低い傾向にあることがわかりました。その要因としては、物理的な制約から遠回りになることや、利用が特定のエリアに居住・就業する方々に限られることが考えられます。

都市基盤・オープンスペースの整備に当たっては、計画段階から運営方針を十分に検討し、訪れる方々が魅力を感じて利用できるよう、再開発組合を指導・誘導していきます。

【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

市街地再開発事業に係る事後評価について(赤坂一丁目地区)

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度【概要】

1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業は、再開発組合などが施行者となり、利用状況が不健全な土地の高度利用、公共施設の整備等を行い、都市機能の更新を図る公共性の高い事業です。

市街地再開発事業の事後評価制度の導入の目的は、市街地再開発事業により整備した『公共施設』や『建築物や建築敷地』の事業効果を確認し評価することです。

事後評価で得られた知見は、新たな市街地再開発事業の計画に対する支援・指導の際にフィードバックするとともに、評価結果を広く社会に公表することで、これから再開発計画を策定する準備組合等の施行予定者の自主的な取組を促します。

2 事後評価の対象

港区内において都市再開発法に基づき実施される市街地再開発事業のうち、港区市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき補助金を交付した事業地区とします。

3 事後評価を実施する時期

事後評価の実施は、事業完了後、概ね5年以内とします。

(※事業完了：当該事業に係る全ての工事が完了し、都市再開発法第104条の規定による『清算』が行われた時点)

4 評価項目について

事後評価では、事前評価時における計画の達成度を確認する必要があります。

また、各事業の特性に応じた評価を行うためには、市街地再開発事業本来の目的に照らして設定した評価項目に加え、各事業の目的に応じた評価項目が必要となります。

各評価項目における評価指標については、『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』に分類します。

【評価項目一覧】

評価項目	評価指標	※	評価項目	評価指標	※
都市基盤整備	道路・公園の整備水準	①	地域創造	周辺景観との調和	②
	住民等の満足度・利用頻度	①		地域のシンボル性	②
都市防災	耐火率(建物構造)	①		地域の活性化の取組状況	②
	不燃領域率	①	歴史・文化	地域資源の活用状況	②
	細街路状況	①	創意工夫・独創性	施行者提案	③
	防災施設の整備状況	①	費用対効果	費用便益比	①
事業継続性	施設稼働状況・管理運営状態	①	※評価指標のタイプ		
住宅整備	住宅整備水準	②	①全事業に共通する評価指標		
	公益施設整備	公益施設整備状況	②各事業の目的に応じて設定する評価指標		
公開空地整備	住民等の満足度・利用頻度	②	③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標		
	公開空地の整備状況	①			
	住民等の満足度・利用頻度	①			

5 評価の実施について

(1) 施行者による事業効果の提案

市街地再開発組合等の施行者は、組合の解散などをする前までに、事業概要書の作成とともに、事業効果を確認・評価する評価項目(案)の提案を行います。・・・①

(2) 提案内容の確認

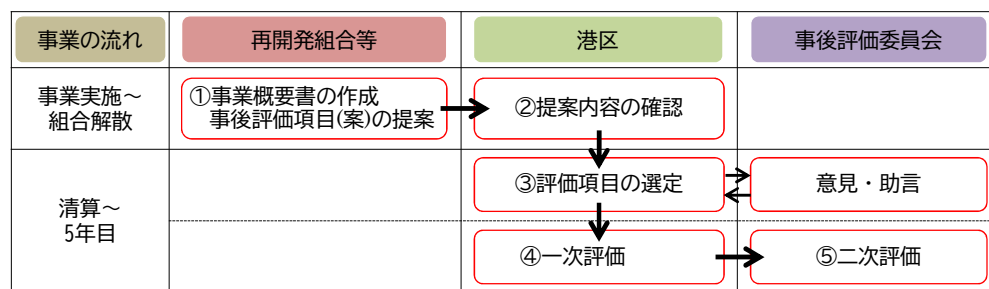
事業概要書及び提案された評価項目(案)について、港区街づくり支援部再開発担当が施行者にヒアリングを実施し、内容を確認します。・・・②

(3) 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目を選定し、一次評価を実施します。評価項目の選定にあたっては、区民、学識経験者及び区の部長級職員で構成する事後評価委員会の意見・助言を求めます。・・・③、④

(4) 二次評価：事後評価委員会による評価

事後評価委員会が、一次評価を踏まえた二次評価を実施します。・・・⑤



6 評価について

評価項目ごとに段階的な評価を行います。また、評価項目ごとの評価の結果を基に、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。評価項目、総合評価ともに段階1は良として『★』、段階2は優良として『★★』、段階3は最良として『★★★』の3区分とします。

7 結果の公表

事後評価の結果については、港区ホームページ等により公表します。

港区ホームページにおける公表内容は、「事後評価委員会名簿」、「評価結果」、「評価結果を受けての区の対応」とします。

8 事後評価制度の運用について

■事後評価制度運用指針

『評価方法や評価基準』、『制度運用における留意事項』を記載した『事後評価制度運用指針』を策定し制度運用の実効性を高めていきます。

■PDCAサイクル

PDCAサイクルを継続的に進めることとし、社会情勢の変化への対応や評価の更なる充実のため、制度の不断の見直し・改善に取組みます。

■令和3年度事後評価実施地区

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業

■今後の事後評価実施地区(予定)

年度	対象予定地区
令和4年度	赤坂九丁目北地区
令和5年度	田町駅前東口地区
令和6年度	浜松町一丁目地区

※事業の進捗によって変動する可能性があります。