

## 2. 3) 居住性・快適性（事業継続性、住宅整備）

- 施設の管理運営は管理会社に委託されており、円滑な管理運営が行われています。
- 整備された住宅は、第4次港区住宅基本計画で促進している誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多くなっています。このようなことから、良質な住宅供給がなされていると認められます。

施設の管理運営は、住宅区画と業務区画が一体で組織する管理組合から管理会社に対して一括で委託されており、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。また、全体共用部のうち敷地外構部分や地下鉄連絡広場等については、業務部分の特定管理とすることで住宅部分の管理費負担を軽減し、従前居住者の生活の継続が図られるよう工夫がなされています。居住環境、就業環境の満足度についてのアンケート調査の結果、全体としては地区内の方々の約8割以上が満足しており、特に「交通利便性」「防災面の安心」「防犯面の安心」等について高い評価を得ていることが分かりました。

「第4次港区住宅基本計画（平成31年3月）」では、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面積（誘導居住面積水準）を定めています。赤坂一丁目地区市街地再開発事業では、誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多く作られています。また、住宅の入居率は分譲住宅が100%、賃貸住宅が96%であり、施設稼働状況は良好であることから、定住性の高い良質な住宅供給がなされていると認められます。

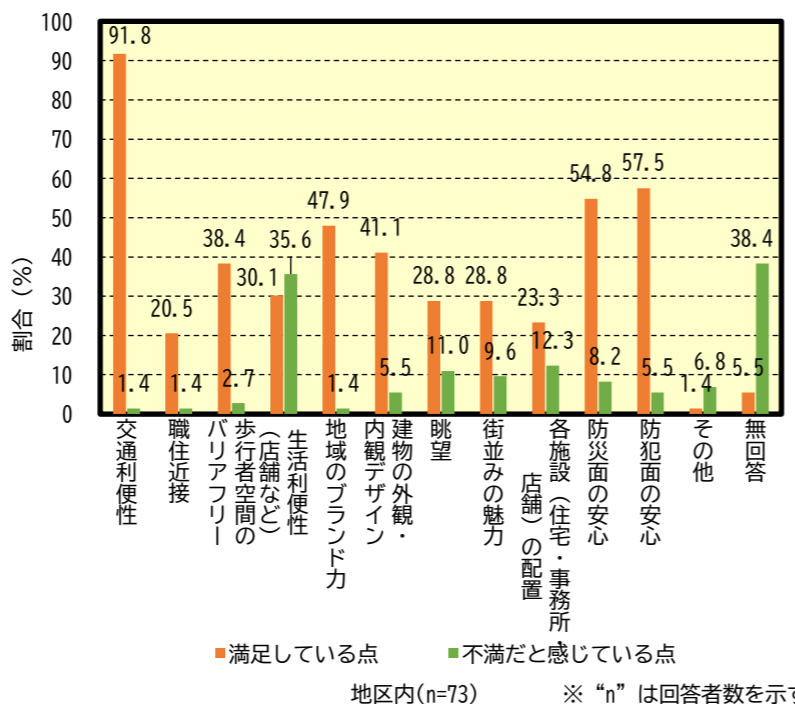
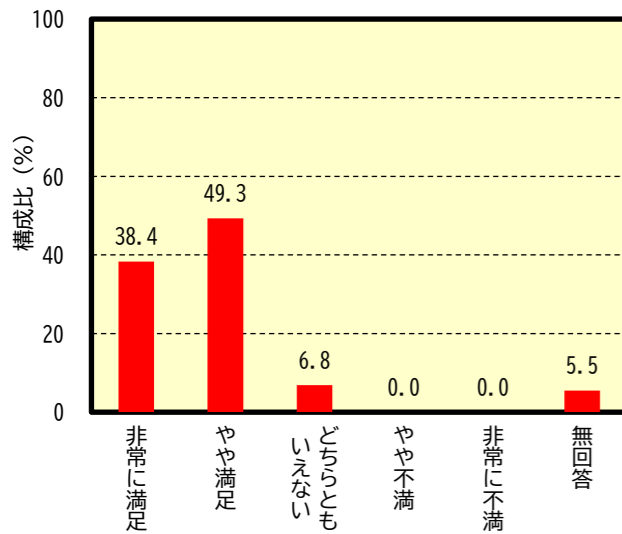
図表2.3-1 施設管理運営（ヒアリング調査）

管理運営主体	管理組合：赤坂インターシティAIR管理組合					
	管理会社：赤坂インターシティマネジメント株式会社					
管理対象範囲	管理方式：外部委託					
	委託範囲：全面委託（一括）					
管理会社等の管理内容	住宅（共用部分）における管理内容					
	管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他
	○	○	○	○	○	-
	住宅以外の施設（共用部分）における管理内容					
	管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他
	○	○	○	○	○	-

### 参考 居住環境、就業環境の満足度

Q. 居住環境又は就業環境の満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。

Q. 居住環境又は就業環境について、満足又は不満だと感じる項目に「✓印」を付けてください。（複数回答可）



■地区内(n=73)

※“n”は回答者数を示す

■満足している点 ■不満だと感じている点

地区内(n=73) ※“n”は回答者数を示す

図表2.3-2 施設の整備水準

	住宅間取り別専有面積			
	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK
赤坂AIRレジデンス	約60㎡～70㎡	約60㎡～約100㎡	約90㎡～110㎡	約90～120㎡
	6戸	23戸	18戸	5戸
	計 52戸			

(参考) 港区住宅基本計画 [第4次]

	单身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡
誘導居住面積水準	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡

注1) 面積は、住戸専有面積、壁芯とする

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歳の子供がいる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、各個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2.3-3 施設稼働状況（ヒアリング調査）

□住宅、オフィス、商業施設の稼働状況

主な用途	分譲住宅	賃貸住宅	オフィス	商業施設
入居率	100%	96%	100%	100%

□駐車場、駐輪場の稼働状況

主な用途	駐車場		駐輪場	
	オフィス	住宅専用	月極	住宅専用
稼働率	(平面)約75% (機械)100%	100%	50%	約35%

## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

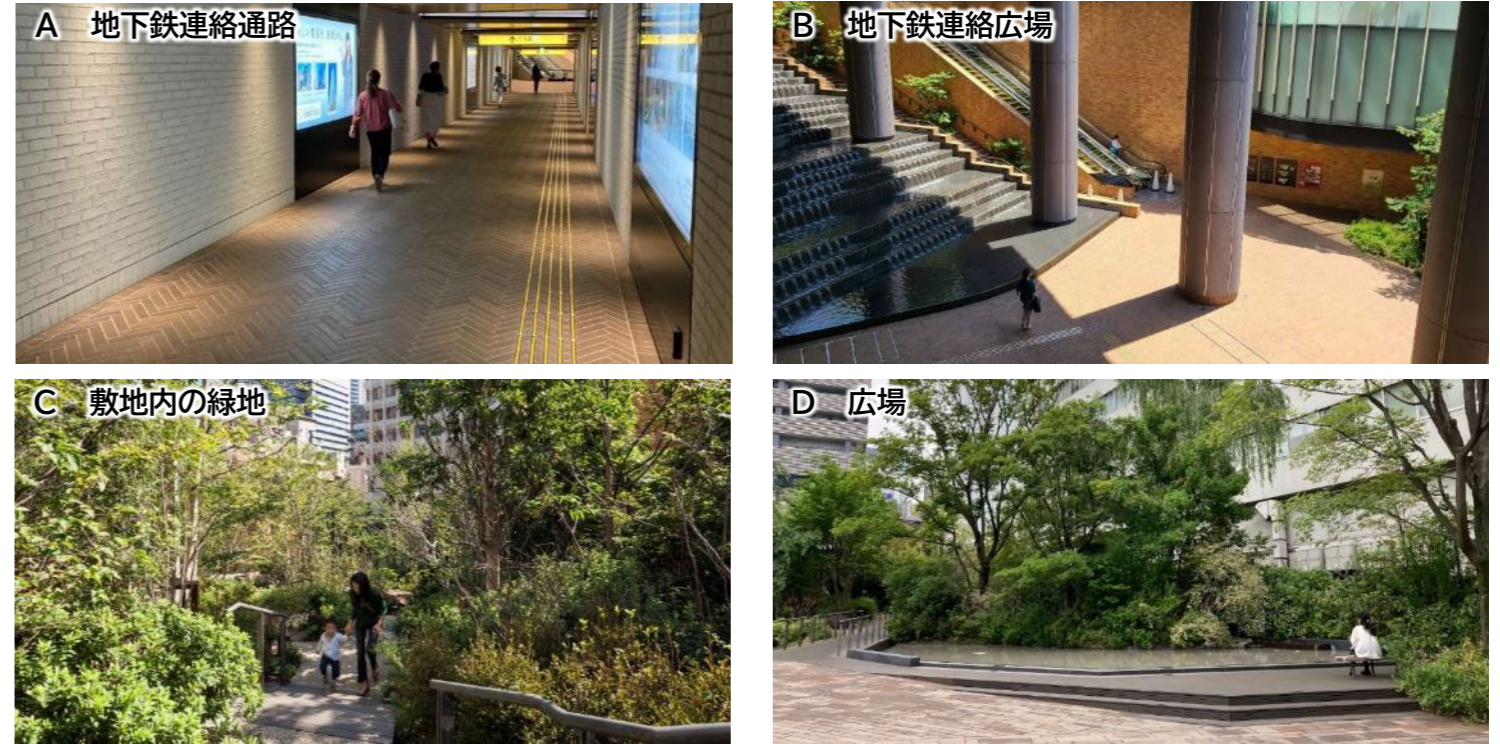
※公開空地：敷地内に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できるもの

- 地上にゆとりや見通し、豊かな緑が確保された歩行者空間を整備することで安全性・快適性・回遊性を確保しています。
- バリアフリー動線としても機能する地下鉄連絡通路・地下鉄連絡広場を整備することで、従前の課題の解消に寄与しています
- 公開空地に多くの緑を設けることで、地区計画の目標である「潤いと賑わいのある緑豊かな都市環境の形成」に寄与しています。
- 公開空地の整備満足度について、敷地内の緑地及び南側の歩行者空間が地区内・地区外ともに高い評価を得ていることが確認できました。

図表2.3-4 公開空地の整備状況について



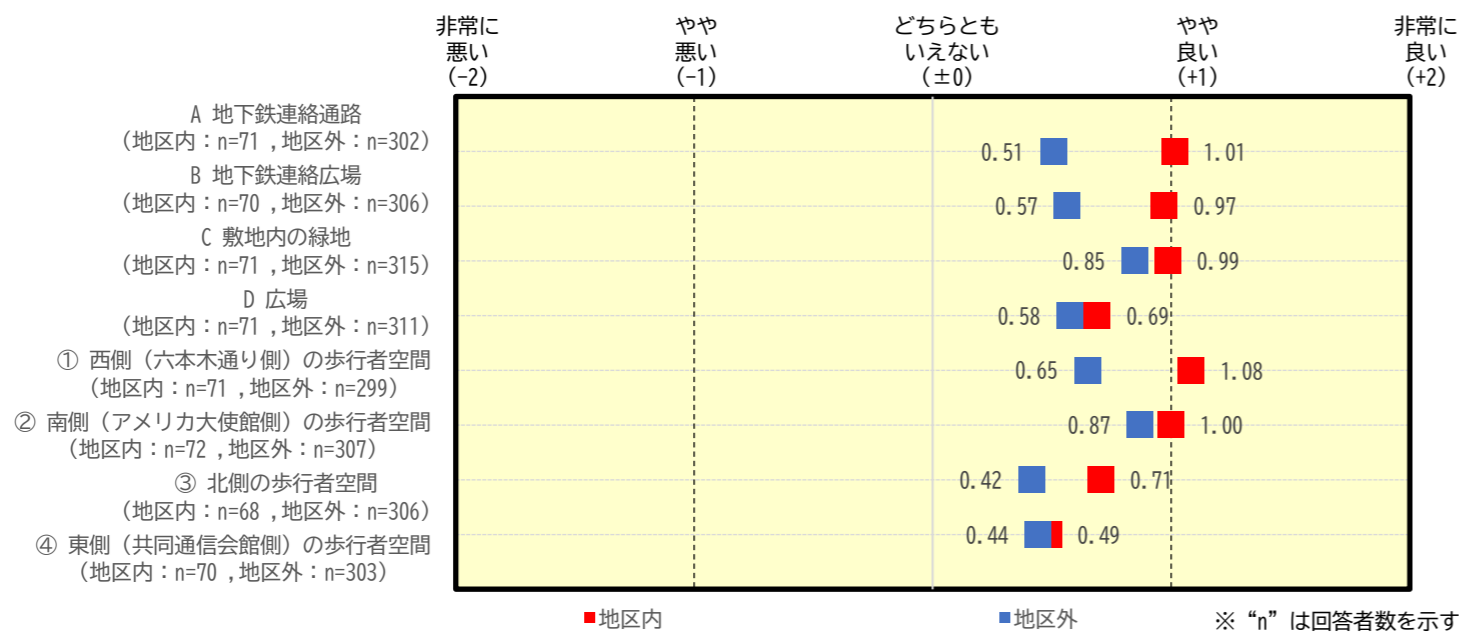
### 公開空地



### 歩行者空間



図表2.3-5 公開空地の整備満足度



※歩行者空間①～④の詳細につきましては、都市基盤整備のページ（P10-13）と同じ内容となるため、省略させていただきます。

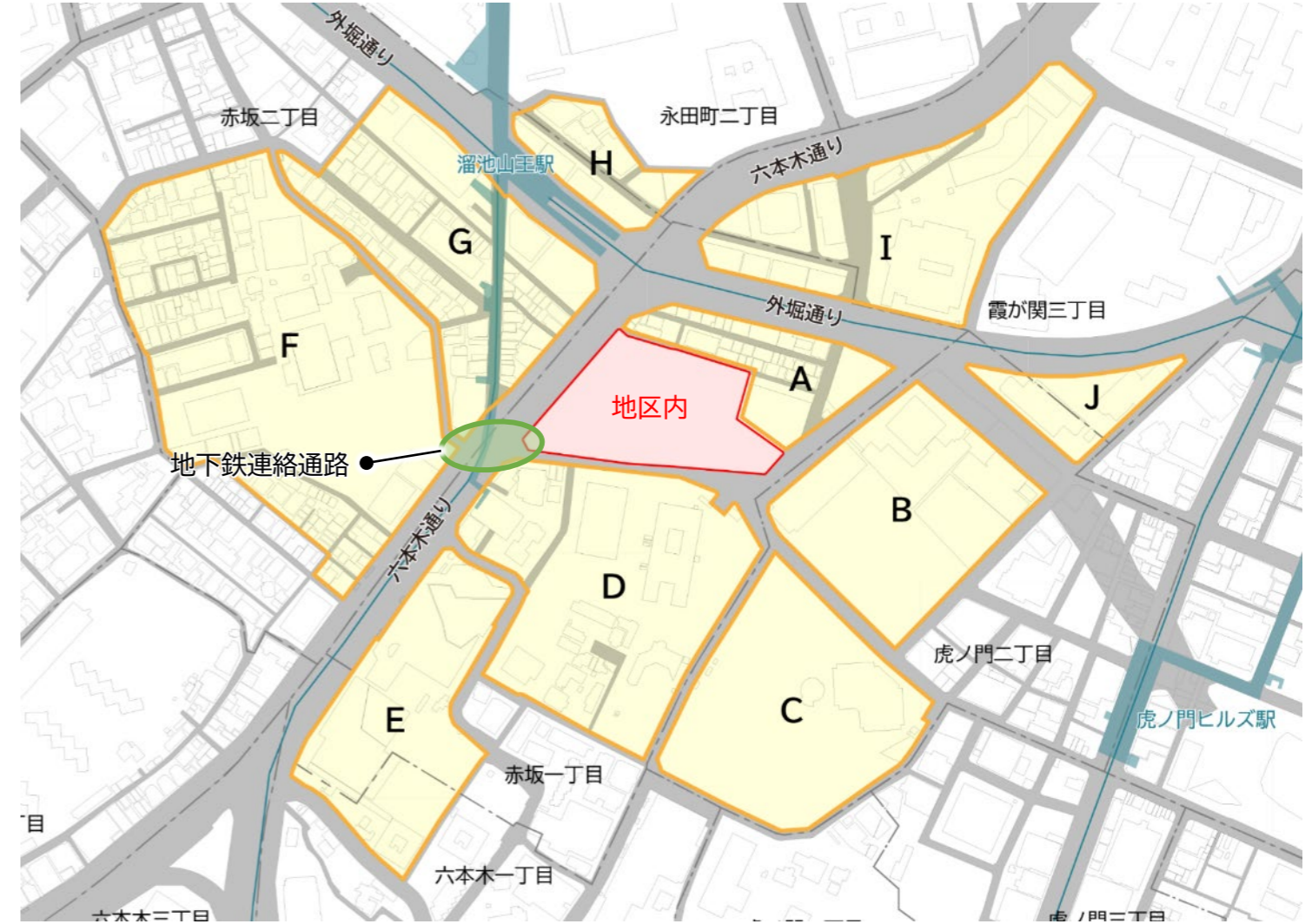
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-6 地下鉄連絡通路の利用頻度と整備満足度

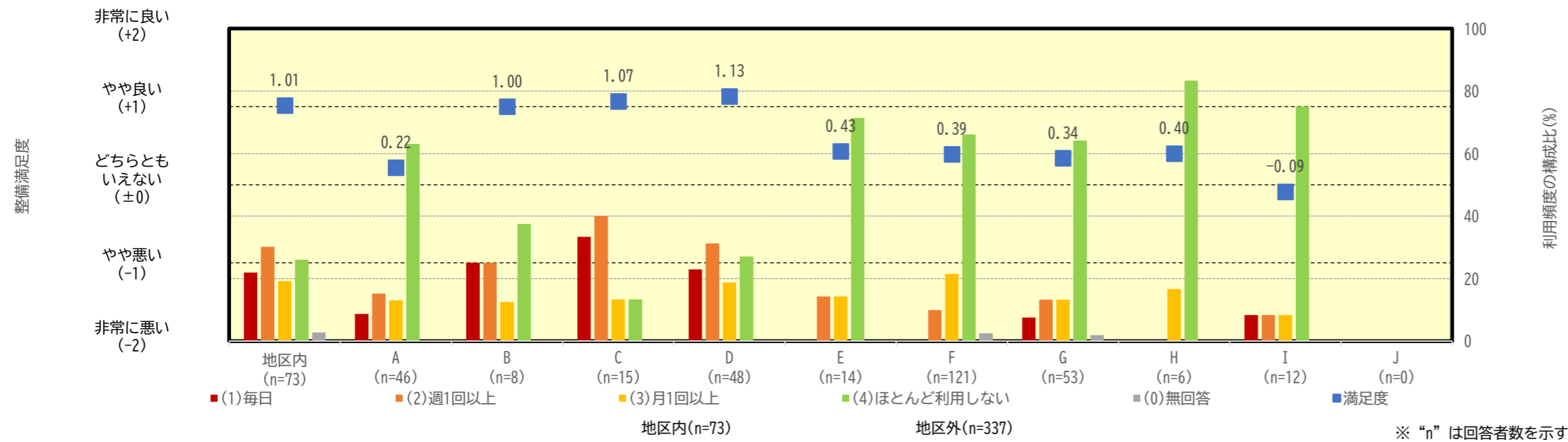


A 地下鉄連絡通路

・都市計画に位置付けられた、幅員3.5mの新設の通路です。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「オープンスペース」の利用頻度と満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。



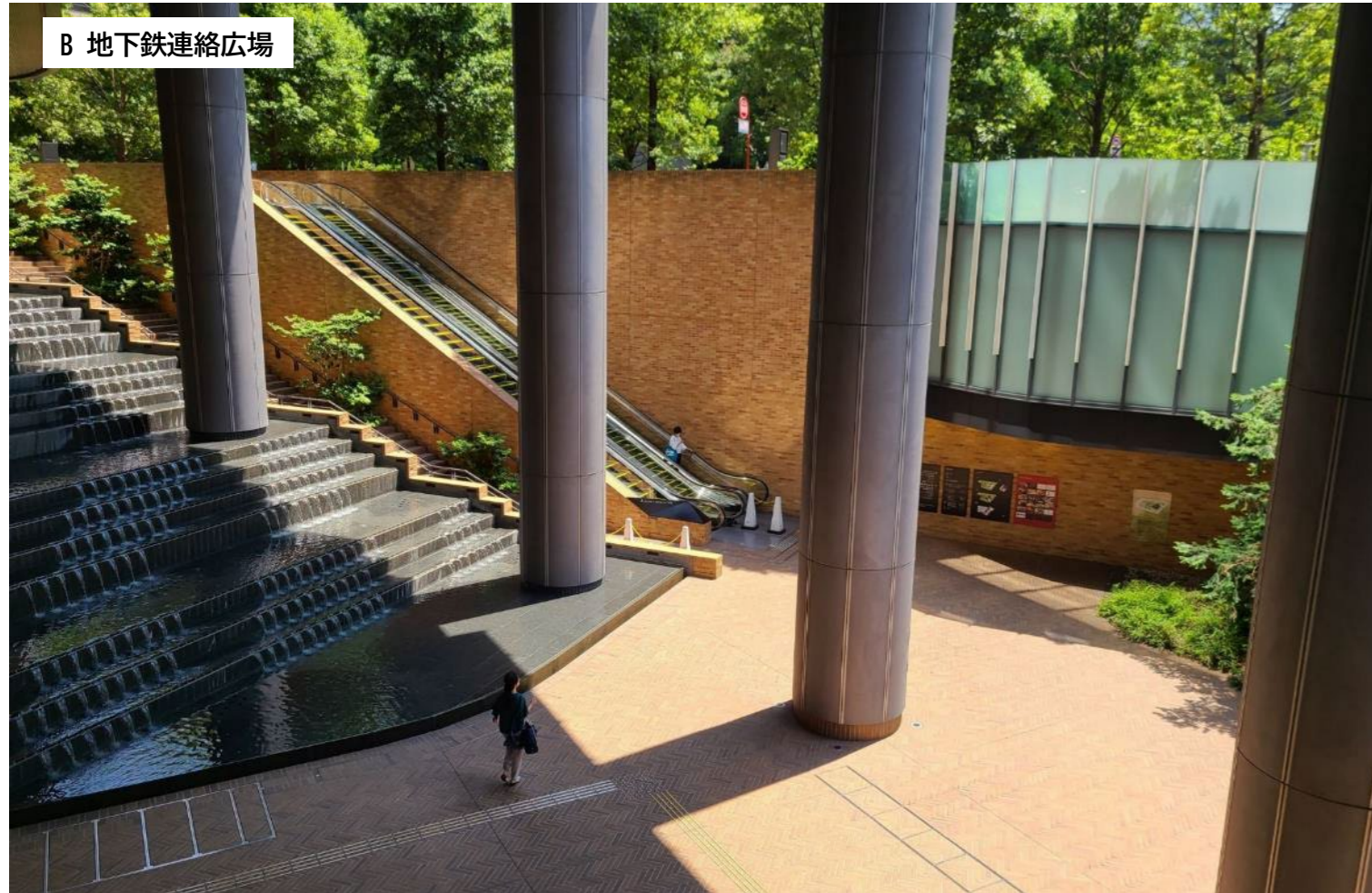
### 参考 アンケート自由意見

- ・雨の日にとっても助かる。
- ・利用するような場所に住んでいれば便利だと思う。
- ・防犯上、見通し、見晴らしが良いのが気に入っている。
- ・1F溜池交差点から遠いと感じる。交差点に通じるように設計されていたら、ビル自体の人流、利用も増えていたかと思う。
- ・地上の道路を利用するのと比べ、2倍程度の遠回りとなっており、雨・風の日以外は利用価値がない。
- ・地下通路を通る人が多いので、地上の店舗が廃れる。

- ・溜池山王駅から赤坂・虎ノ門方面への便利なバリアフリー動線であるため、比較的使用頻度の高いB, C, Dエリアの方々の整備満足度は高くなっています。
- ・一方で、主な利用目的が赤坂インターシティAIRの利用、赤坂・虎ノ門方面への移動等と考えられることから、他のエリアの方々の利用頻度は低くなっています。
- ・整備満足度について、他の施設と比べて最も地区内と地区外の評価が乖離しています。

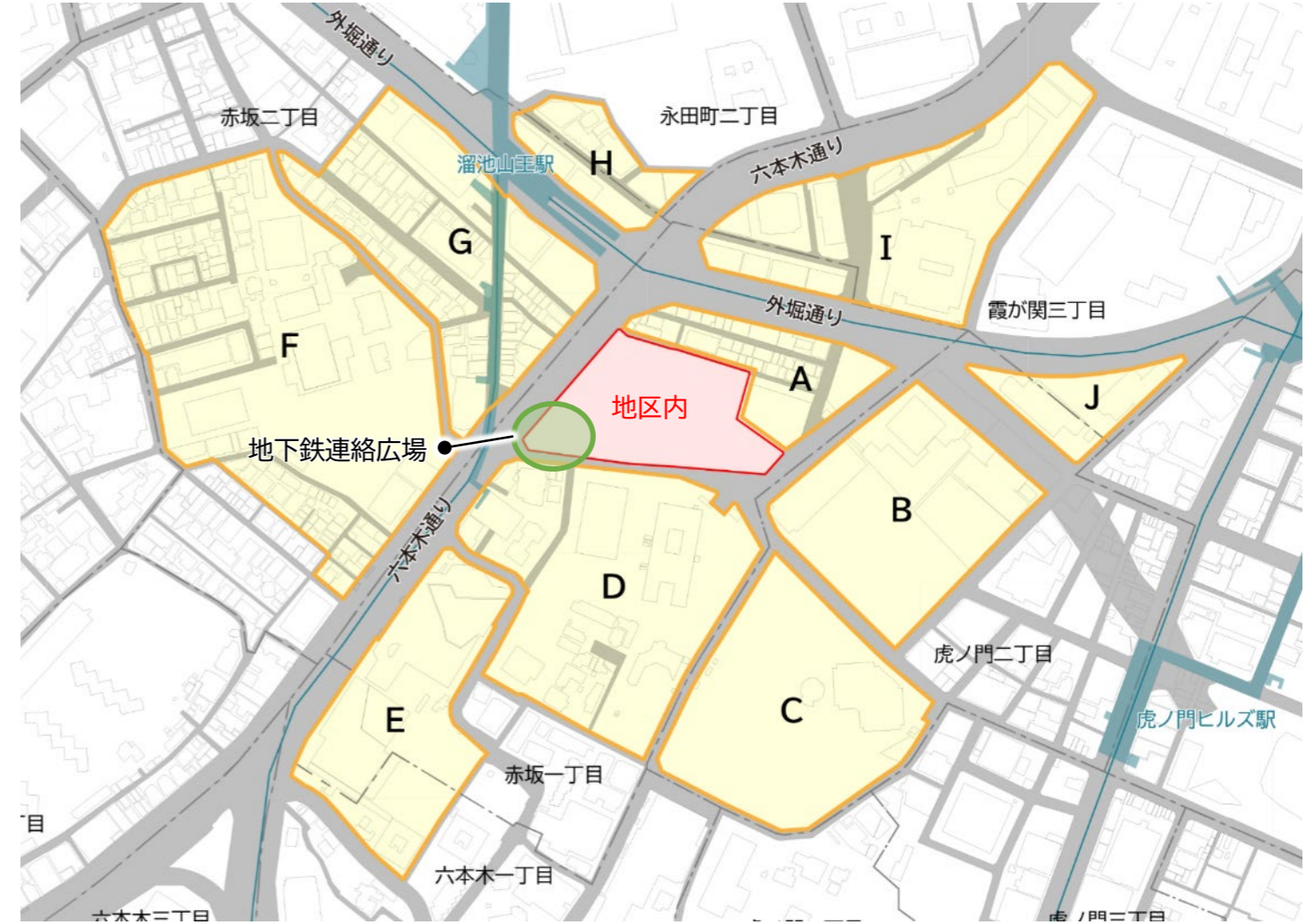
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-7 地下鉄連絡広場の利用頻度と整備満足度

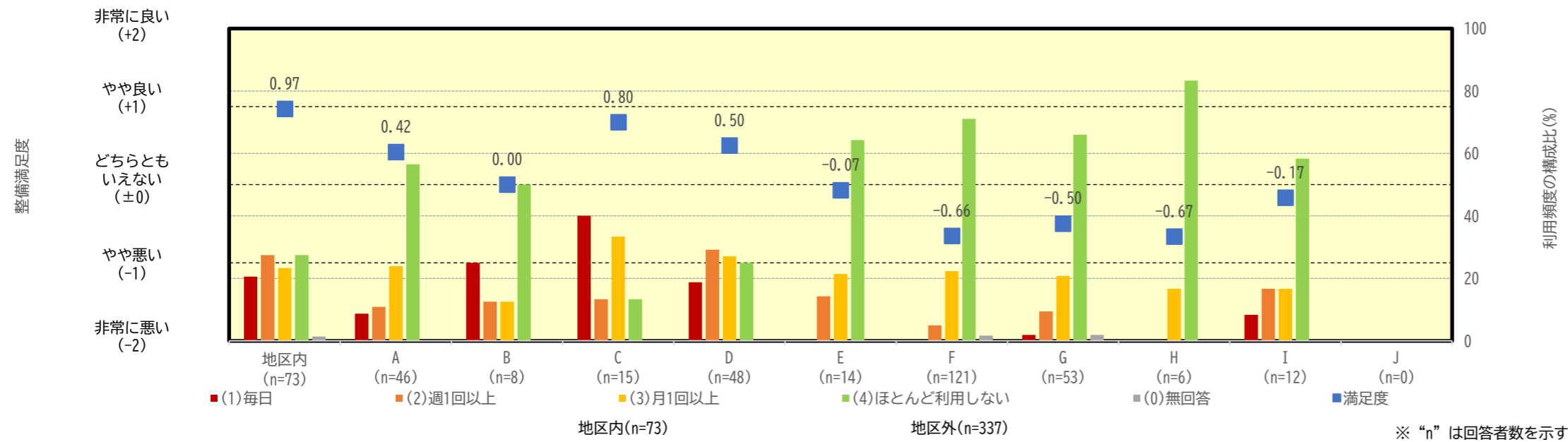


B 地下鉄連絡広場

・都市計画に位置付けられた、約600㎡の新設の広場です。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「オープンスペース」の利用頻度と満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。



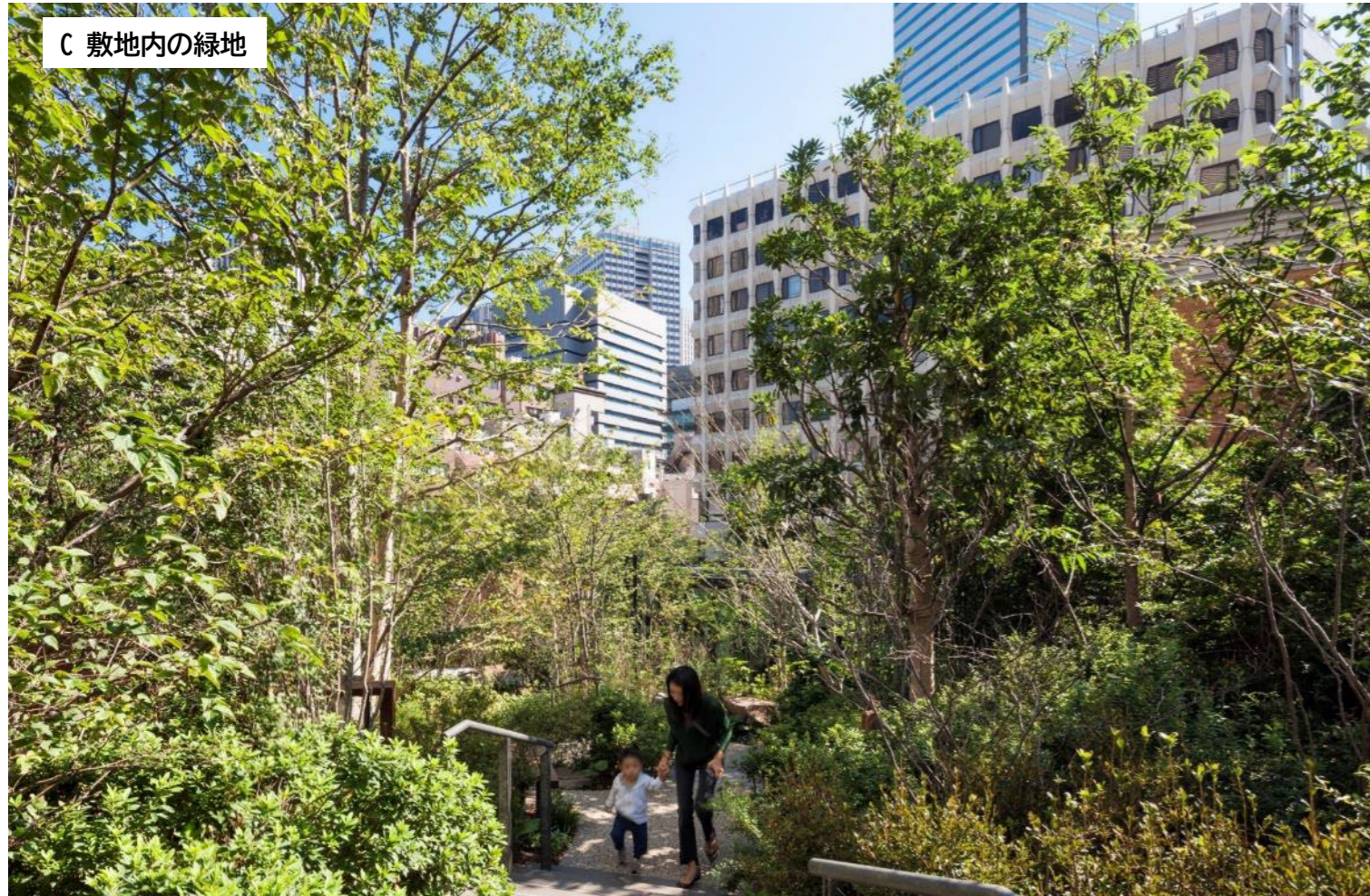
・地区外の方々の約6割が「ほとんど利用しない」との回答でした。  
 ・地区外の方々に比べて地区内の方々の整備満足度が高い傾向があります。

### 参考 アンケート自由意見

- ・ 広々としていて気持ちが良いが少し殺風景な気もする。
- ・ 広場でのイベント（コンサート、物販etc.）を定期的に行うと良いと思う。
- ・ テーブル、イスを置いて緑も置いて外カフェのように使うともっと明るく活気が感じられるようになると思う。
- ・ 冬の水の流れる音は寒さを助長する。
- ・ 光源の強い電気を水面に投光して揺れる水面を外壁に反射させるのも良いかと思う。
- ・ 広場は1Fにあってほしかった。
- ・ 雨に濡れてしまうので、屋根が欲しい。

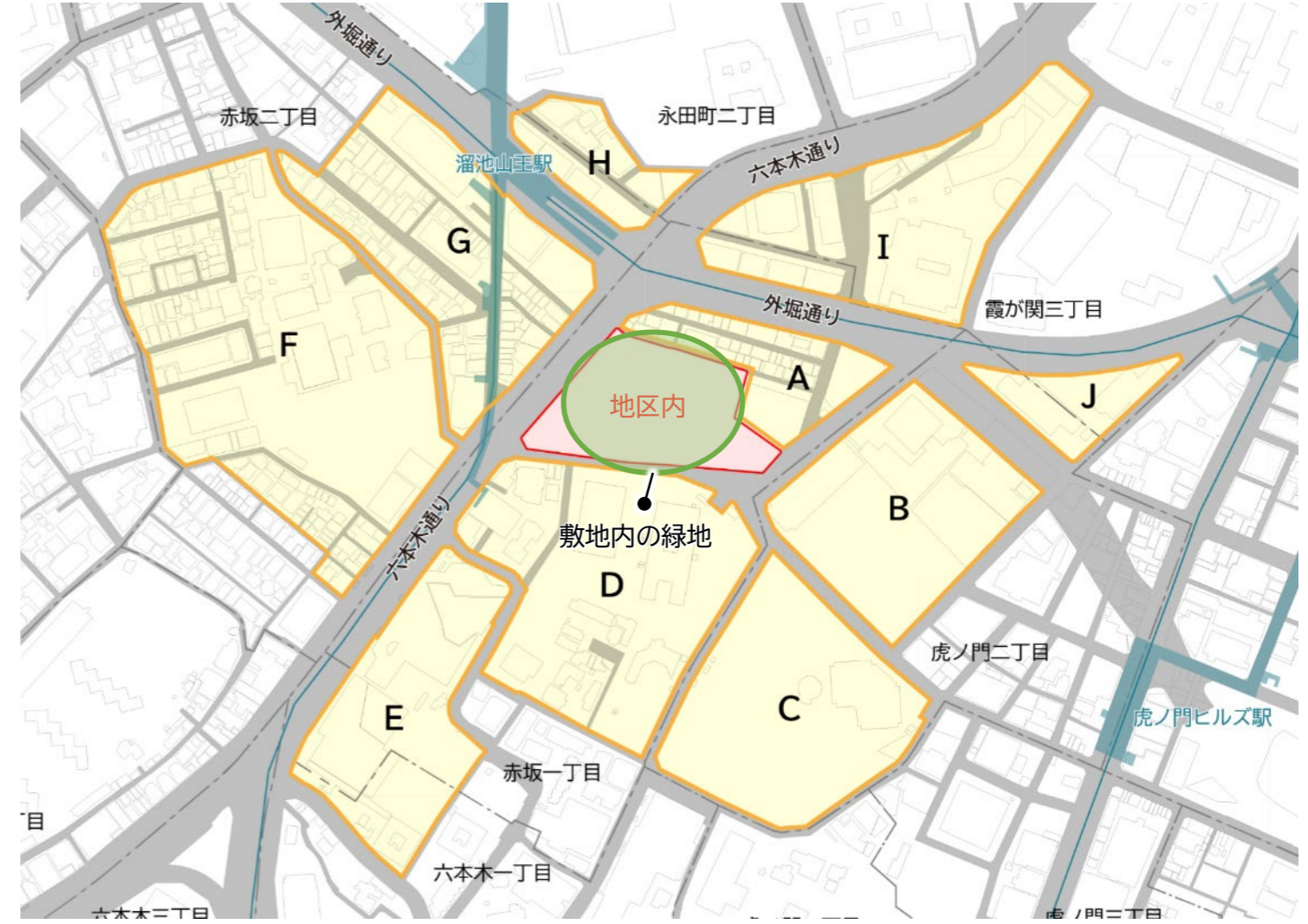
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-8 敷地内の緑地の利用頻度と整備満足度

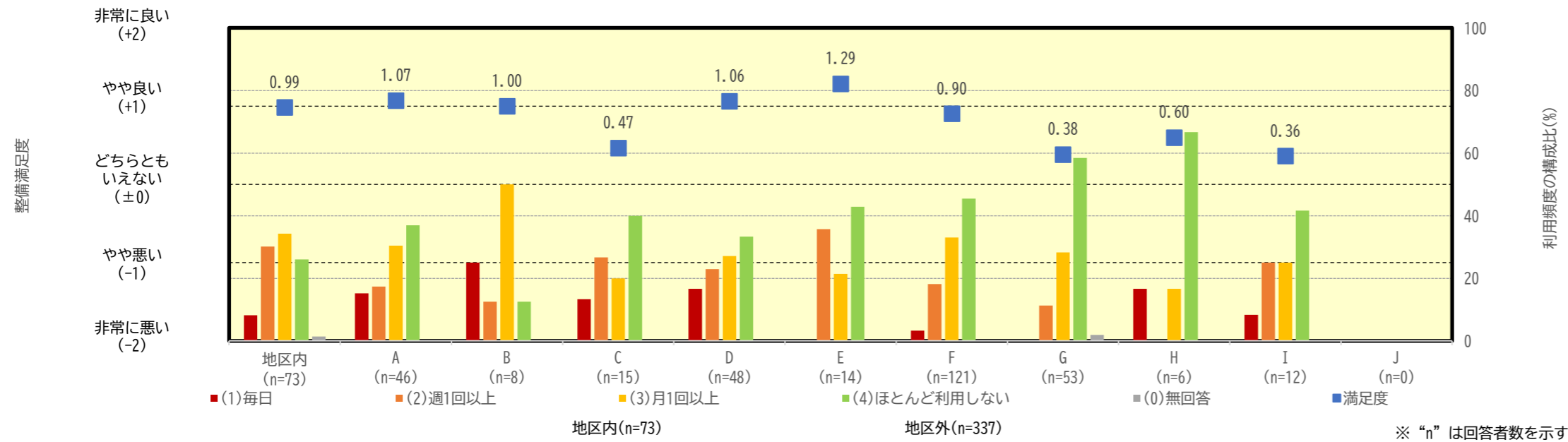


C 敷地内の緑地

・有効空地として整備された新設の緑化空間（グリーンテラス）です。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「オープンスペース」の利用頻度と満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。



### 参考 アンケート自由意見

- ・ オフィス空間のみでなく、このような空間があることで癒されると感じる方も多い様に存じます。あって良かったと感じています。
- ・ ヒルズ系との比較になるが、もう少し広さやゆとりが欲しい。植物は和風モダンで素晴らしい。
- ・ ウォーキングするのに良い。イスがたくさんあり、一休みするのも良い。
- ・ 植物による季節感がある。夏の木陰などが良い。
- ・ 防犯対策としてもっと背の低い樹木を植えると良いと思う。
- ・ 緑地というよりも「森」状態になっていて、誰か隠れているようで中に入るのが怖い。夜は暗い。
- ・ 飲食店などの商業施設も、この緑地のために通りからやや見えづらいので、せっかくのお店が入りにくもったいない。

- ・ 地区内・地区外の方々ともに利用頻度が低い傾向にあります。
- ・ 当地区と大通りを挟むF~Iエリアの方々の利用頻度が低くなっています。
- ・ 一方で、豊かな自然や癒される空間として、比較的使用頻度の高いA~Eエリアの方々の評価は概ね好評となっています。
- ・ 他の施設と比べて地区外の方々からの評価がやや高くなっています。

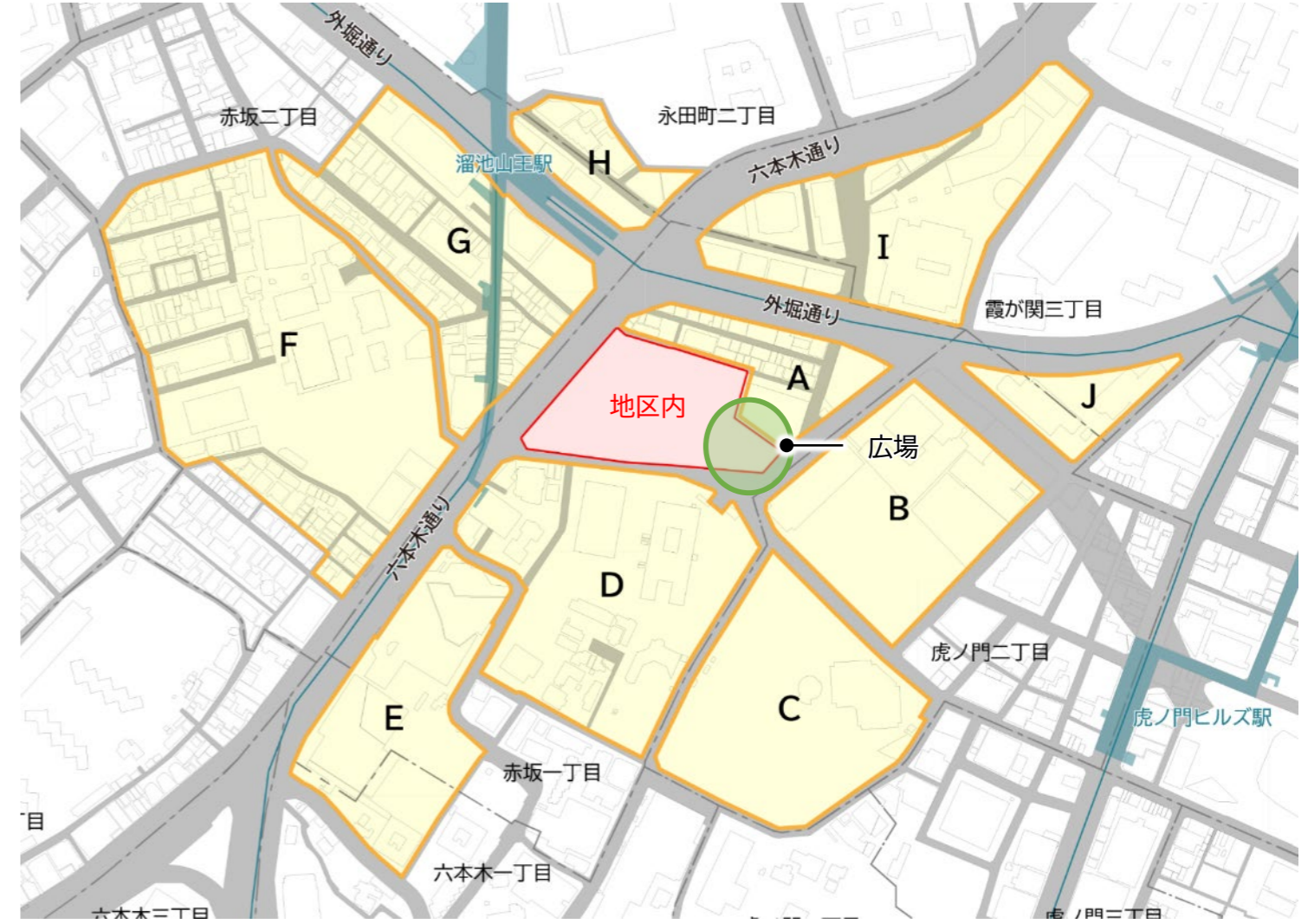
## 2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-9 広場の利用頻度と整備満足度

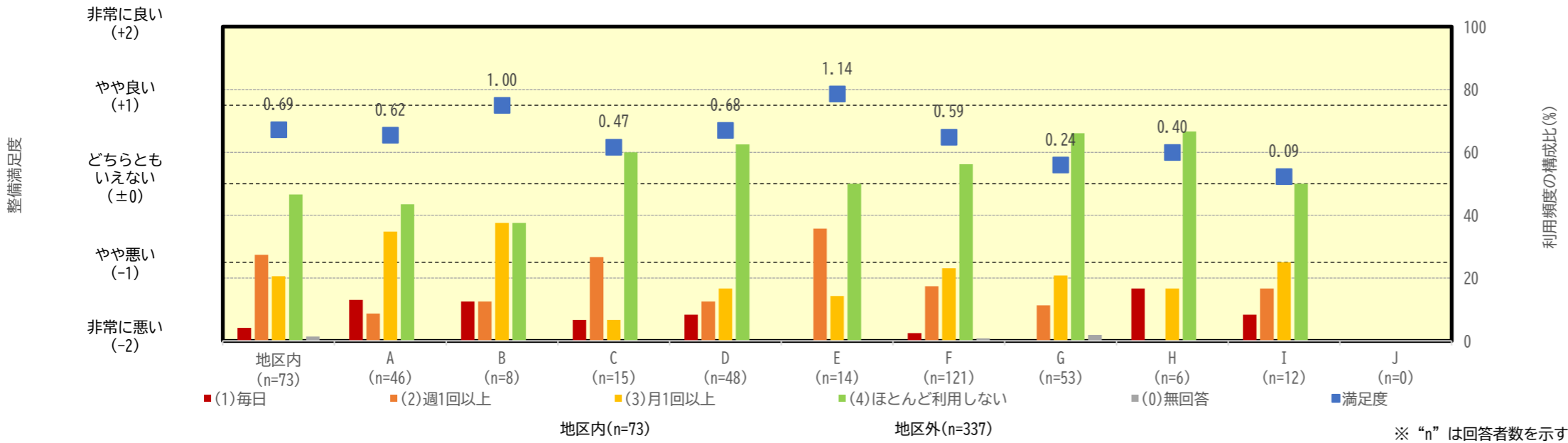


D 広場

・都市計画に位置付けられた、約650㎡の新設の広場です。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「オープンスペース」の利用頻度と満足度について、該当する箇所に「✓印」を付けてください。



- ・ 地区内・地区外ともに約5割の方々が「ほとんど利用しない」との回答でした。
- ・ 敷地内の緑地と比べて、利用頻度が全体的にやや低い傾向にあります。
- ・ 比較的使用頻度の高いA, Bエリアの方々の評価は概ね好評となっています。
- ・ 整備満足度について、地区内・地区外ともに他の施設と比べてやや評価が低くなっています。

### 参考 アンケート自由意見

- ・ この広場があることを知らなかった。
- ・ 防犯対策として、このような広いスペースには背の高い樹木を植えると良いと思う。

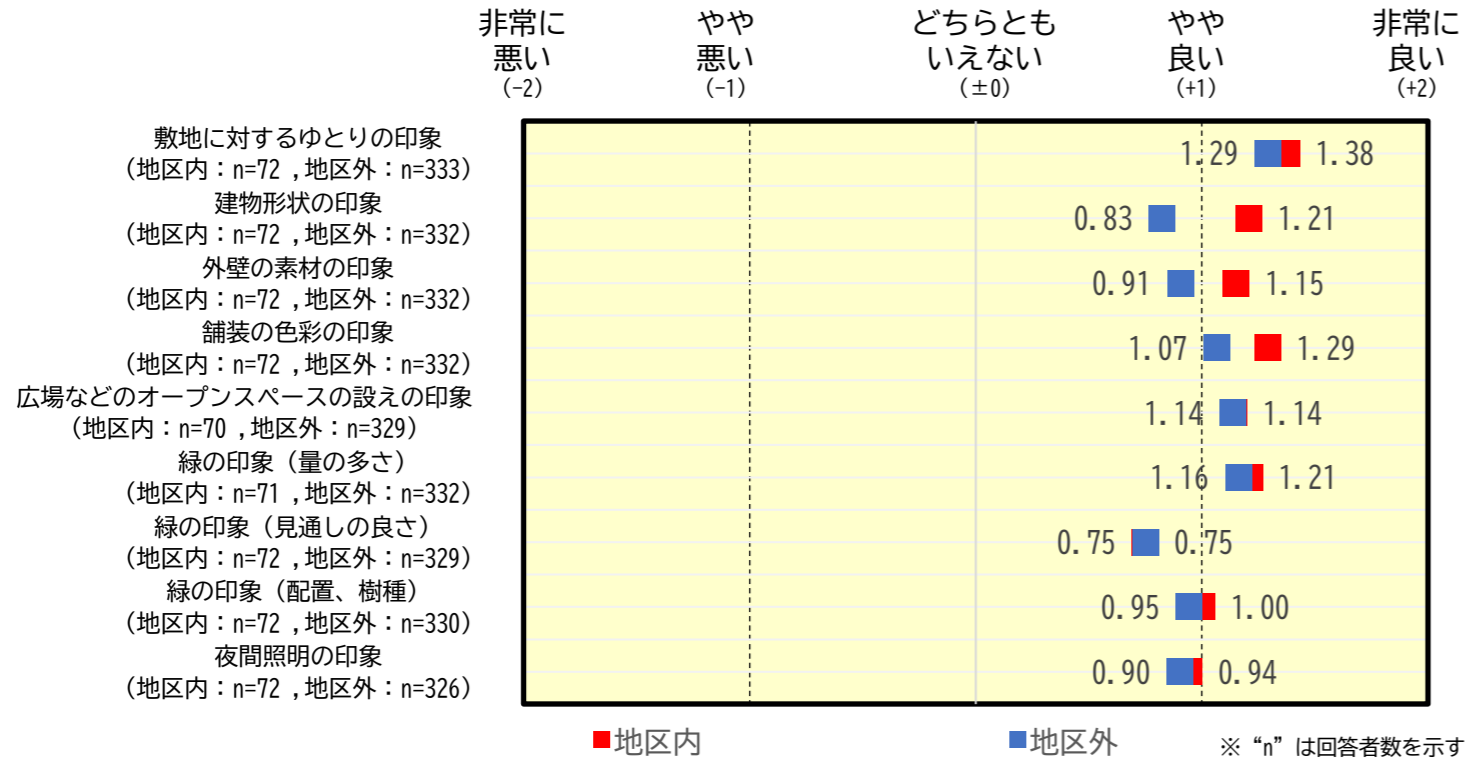
## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（近景）との調和））

○ 近景景観についての評価は、項目によってばらつきはあるものの、全体的に好評となっています。（図表2.4-1）

近景景観は、「敷地に対するゆとり」について地区内・地区外ともに好評であるのに対し、「建物形状」「外壁の素材」については地区内に比べて地区外での評価がやや低くなっています。また、自然樹形に倣った剪定を行っていることから、「緑（量の多さ）」については概ね好評を得ているものの、見通しの悪さや緑のバランスについて懸念する意見もあり、「緑（見通しの良さ）」については地区内・地区外ともに最も評価が低くなっています。

図表2.4-1 近景景観における住民認識評価結果（SD法）

Q. 下記の項目について、街並み景観の印象として最も自分のイメージに合う箇所に「✓印」を付けてください。



図表2.4-2 赤坂一丁目地区における主な都市景観（近景）



### 参考 アンケート自由意見（近景）

#### <地区内>

- ・ 敷地の緑が良い意味で雑然とした里山っぽい感じで良い。
- ・ 紅葉や季節の花々など、素晴らしくて楽しんでいる。
- ・ 樹々が育って見通しが悪くなったので、米国大使館側の店舗が見えづらくて気の毒に思う。

#### <地区外>

- ・ 夜のライトアップがきれいで、夜間でも歩きやすくて良い。
- ・ 高いビルばかりで冷たい印象をなるべく緑地を増して、自然と調和しているイメージになると良いと感じている。
- ・ 街路樹と水のせせらぎ、平屋の商業店舗の組み合わせ、デザインは非常に良いと思う。
- ・ 緑地が多く周囲との景観の調和もとれて「都会のオアシス」の様な理想的な再開発になったと思う。赤坂・虎ノ門緑道計画も実現したら素晴らしいと思う。
- ・ 緑化はコロナ禍には心地良く、散歩でも気分転換となり良かった。
- ・ 緑が多いのは良いが、広場のような場所もあると良い。
- ・ もう少し見通しの良い街並みと緑をバランスよくしてほしい。
- ・ 全体的に見て夜は暗く怖い。
- ・ 遠くから見るには気にならないが、近くでは威圧感しかない。
- ・ 建物の顔がどこにあるのか、どこを向いているか判らない。
- ・ 再開発事業で整備された緑地は、デザイン上も優れていると思うが、六本木通りに面する部分の商業施設やその街並みに対する魅力に欠けると思う。

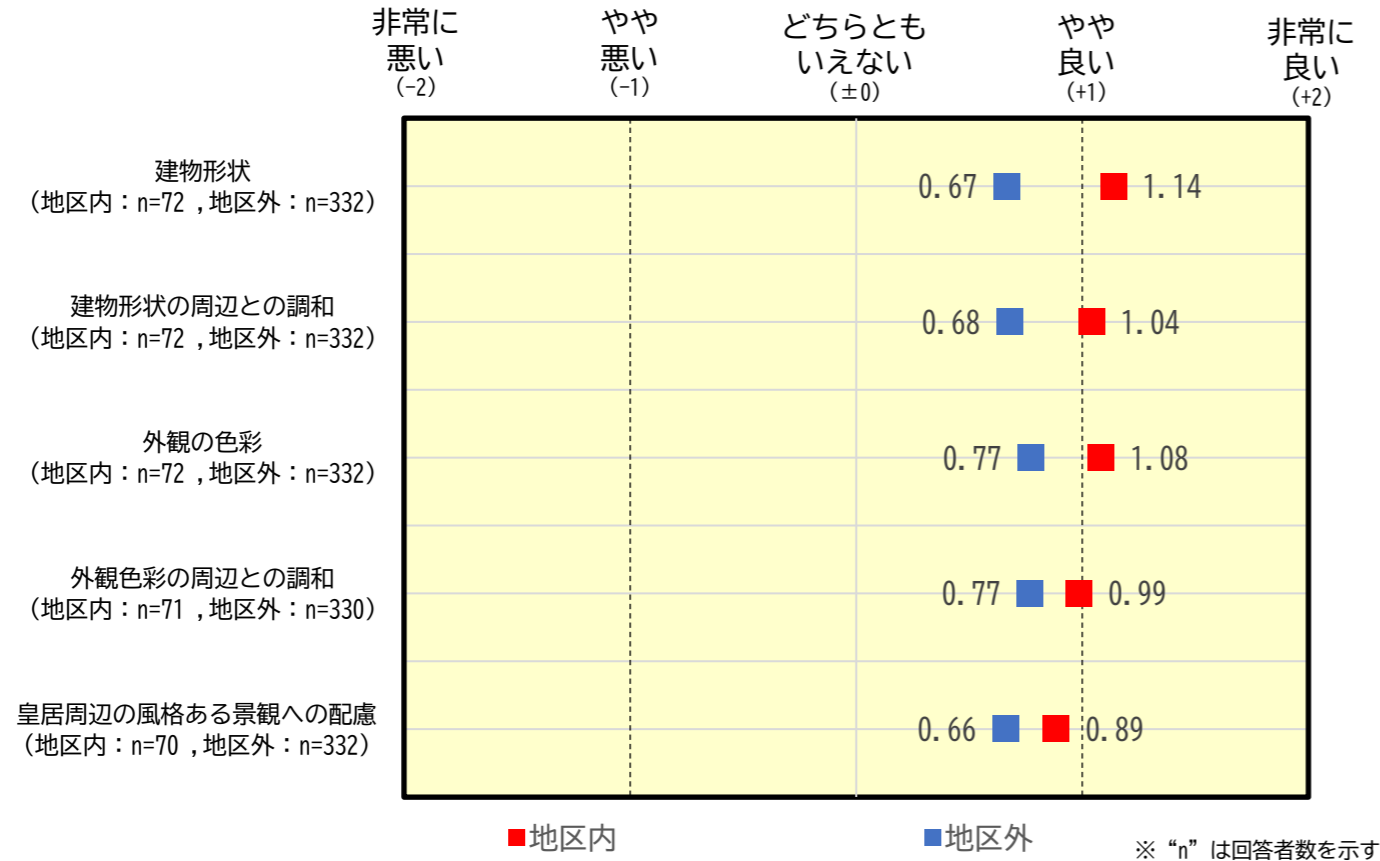
## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観（遠景・中景）との調和・地域のシンボル性））

○ 遠景・中景景観については、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。（図表2.4-3）

遠景・中景景観は、地区外に比べて地区内での評価が高い傾向にあります。地区外の方々からは、建物形状（デザイン、高さ）やシンボル性について一部マイナスな意見も頂いており、特に「建物形状」についての評価が最も乖離しています。

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）

Q. 下記の項目について、地域のシンボルとして最も自分のイメージに合う箇所に「✓印」を付けてください。



図表2.4-4 赤坂一丁目地区の主な遠景・中景景観



### 参考 アンケート自由意見（遠景・中景）

#### <地区内>

- ・ 一目でこのビルということが分かり、ランドマーク的とまではいかないまでも、この地域ではそのような建物が少ないと思われるため、良いと思う。
- ・ とても美しいデザインだと思うが、六本木ヒルズや虎ノ門ヒルズなどと比較するとシンボル性はもう一歩と感じる。美しさはこちらが上だと思う。
- ・ 建物外観に工夫や真新しさが無い。
- ・ 建築デザインは平凡であり、シンボル性はない。

#### <地区外>

- ・ 他の建物に比べ、日中の陽当たりなども考慮されているようで良いと思う。
- ・ 建物のデザインは奇抜でなく、色彩も落ち着いたものとなっており、周囲の景観との調和が図られていると思う。
- ・ 外観の色彩が他とは違うため、遠くからでも目立って良い。
- ・ 建物の色（グレーの濃い色）と高さによる圧迫感がある。
- ・ 赤坂二丁目から見ると威圧感がある。
- ・ 他ビルとの全体の統一感がいまいち。
- ・ 圧迫感はないが、このビルだけ突き抜けて異常に高く感じる。もう少し低いと統一感が出る。
- ・ 高さもさることながらビルが太すぎて圧迫感があるし、怖い。景色も遮られてしまい住民としては不満。
- ・ ビルの外壁にガラスが多いと、太陽の反射が時間帯により厳しい時があるので、考慮してほしい。



## 2. 4) 調和性・活力（地域創造（地域の活性化の取組状況））

- 地区内では交流イベントとして、コンサートやワークショップ等を開催している他、地下鉄連絡広場地下1階部分では、展示やイベント等も行われています。
- これらのイベントは、主に施設の管理会社である、赤坂インターシティマネジメント(株)が主催して行われています。
- 地区内のその他の共用部や、オープンスペースにおいても、様々なイベントを開催するとともに、周辺と連携したエリアマネジメントを展開しています。

当地区は、地区内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が、施設の管理会社である赤坂インターシティマネジメント(株)が主催し、地下鉄連絡広場での様々なイベントを行うことで、まちのにぎわいや活力につながる取組を行っていました。また、地区内のその他の共用部やオープンスペースにおいても、様々なイベントが開催されています。

アンケート調査の結果、地区内で行われているイベントについて、地区内の約4割、地区外の約8割の方が「参加したことはない」との回答でした。また、地区内に向けた「参加経験のある活動」「参加の呼びかけを受けた活動」等についての質問も大半が無回答となっており、活動が十分に認知されていないと読み取れます。

図表2.4-5 地域の活性化の取組状況（ヒアリング調査）

内容	回答	備考
地区内の自治会、エリアマネジメント組織の有無	無	・事業者が主体となり、イベント等の地域活性化の取組を行っています
地域周辺の地域コミュニティ組織等との連携体制	有	・赤坂東一丁目町会の地域イベントに協力（神輿の保管、展示など） ・地域イベントであるアークヒルズミュージックウィークに協賛し参加
地域の活性化に資するイベント等の実施	有	・HOP night/マルシェ/ワークショップ等の開催
公開空地でのイベント等の実施	有	
地区内等の活動を定期的に情報発信	無	
先進的な取組	無	
その他	無	

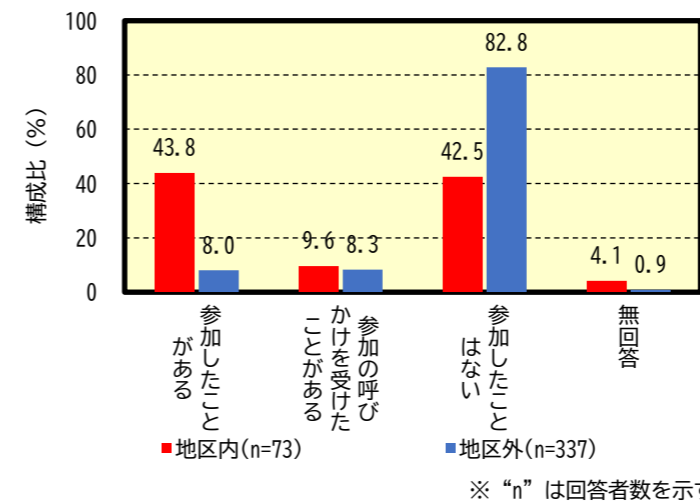
図表2.4-7 地下鉄連絡広場を活用したイベント等の開催



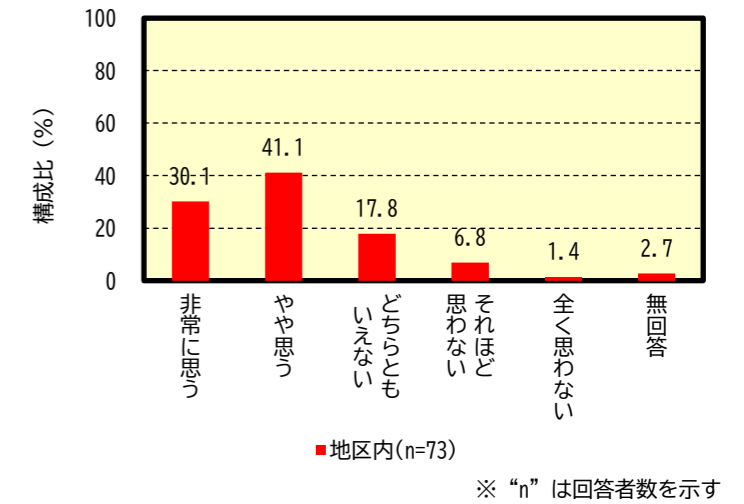
イベント名	日程	時間	ジャンル	内容
HOP NIGHT VOLUME3	2018/10/26(金)	17:30-22:00	コンサート	ジャズ×音楽×ビールのイベント
東京インフィオラータ	2019/4/21(日)-25(木)	—	アート	生花のインフィオラータが美しくAIRを演出
東北復興みちのくマルシェ	2019/11/14(木)-15(金)	11:00-19:00	物販・飲食	東北各地の自慢の味が一堂に会するマーケット
月明かりのコンサート	2019/11/14(木)	18:30-19:20	コンサート	松谷さやかコンサート

図表2.4-6 参加経験のある活動（複数回答）

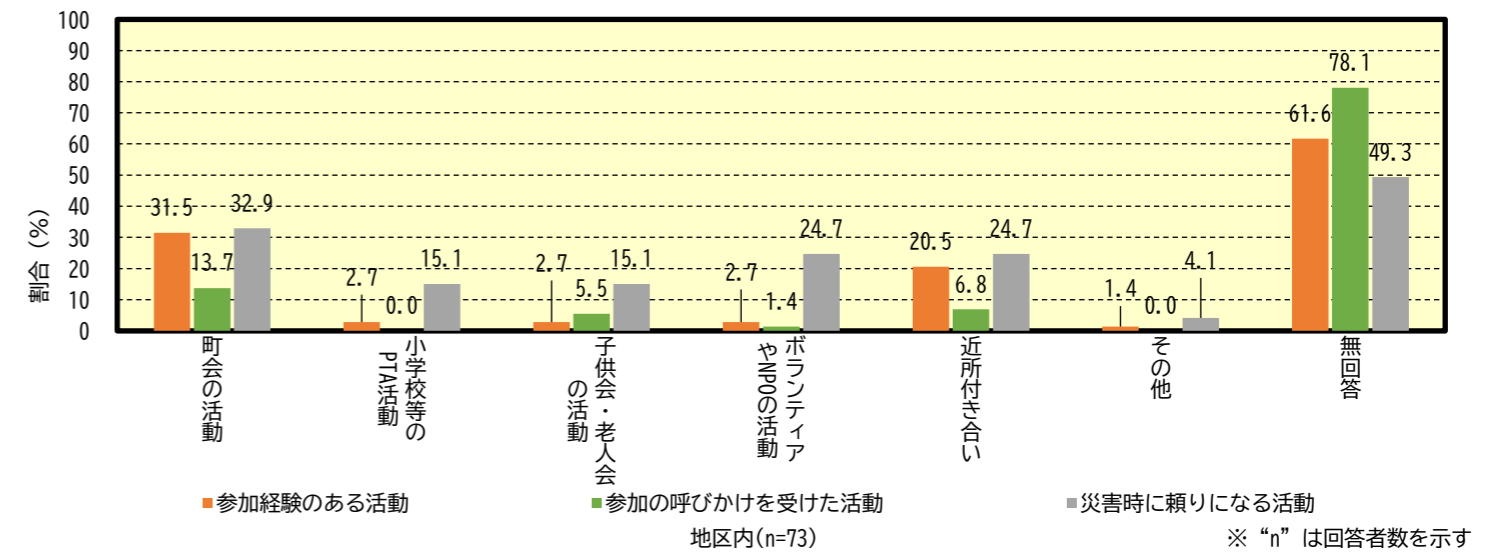
Q. 地下鉄連絡広場や屋外のオープンスペースなどにおいて開催されているイベントに参加したことはありますか。



Q. 当地区にお住まいもしくはお勤めになる中で、身近なコミュニティづくりは必要だと思いますか。



Q. 下記に挙げる活動について、該当する箇所全てに「✓印」を付けてください。



参考 地区内その他のオープンスペースの活用状況



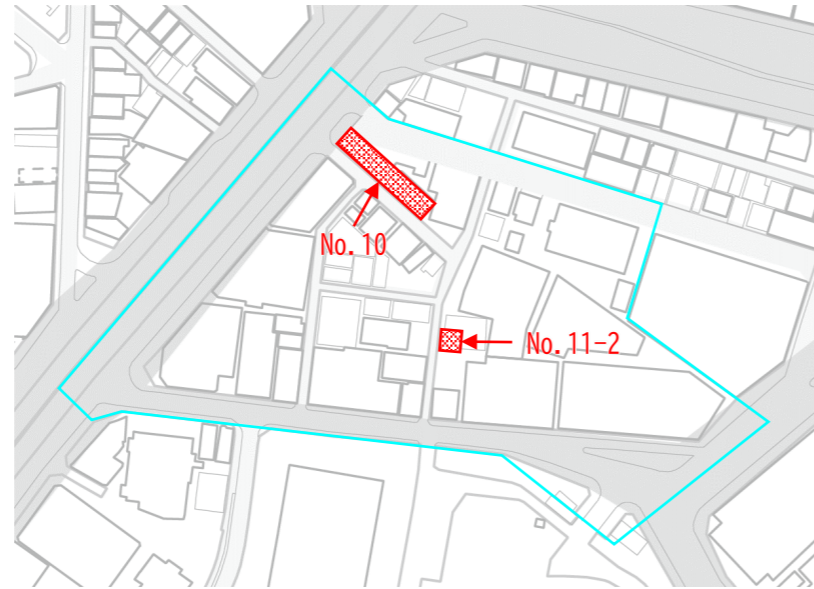
## 2. 4) 調和性・活力（歴史・文化）

- 埋蔵文化財調査により江戸時代から近代にかけての様々な遺構の残存が確認されました。
- 当該敷地が江戸時代頃まで溜池の畔であった背景を踏まえ、江戸初期の水際線に水辺空間を創出するなど、ランドスケープデザインでの工夫を図りました。

当地区では、事業着手以前から埋蔵文化財が分断されながらも残存していることが想定され、港区教育委員会が試掘調査を行ったところ、後に「港区No.11-2遺跡」として周知される区画に、近世の上水遺構と見られる木造構造物が残存していることが判明しました。また、同遺跡の本発掘調査の進展に伴い、事業地内における地下掘削が及んでいない地点での埋蔵文化財有無確認試掘調査が計画、実施され、「港区No.10遺跡」として周知されている区画の隣接地において保護措置の対象となる埋蔵文化財が発見されました。

図表2.4-8 調査の概要及び調査成果

	No.11-2遺跡	No.10遺跡
調査期間	平成26年1月～平成27年3月	
発掘調査期間	平成26年1月～平成26年3月	平成26年8月～平成26年10月
主な遺構	上水幹線樋、導水施設、土杭、井戸、下水樋など 計22基	上水幹線樋、上下水樋、上水樋、土杭、など 計14基
遺物	約18,500点 (約726kg)	約12,614点(約348kg)



「土地利用現況調査」及び「基盤地図情報」を基に作成

### ■主な遺構（一部）



木樋跡



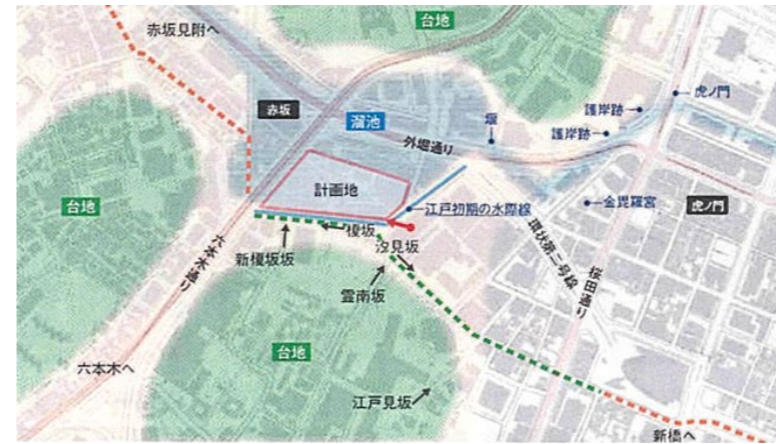
木樋跡

出典：港区No.10・11-2遺跡発掘調査報告書（赤坂一丁目地区市街地再開発組合）

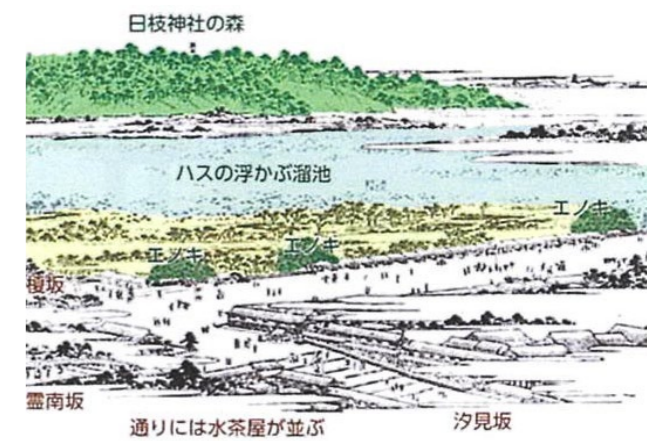
- ・ 当該敷地は江戸時代頃まで溜池の畔であり、豊かなみどりの周りには茶屋があるなど人々が集う場でした。また、敷地南側の「榎坂」は、和歌山藩主浅野幸長が徳川家康の求めに応じて造成した溜池の功績を残そうと、その堤に紋所の「榎」を植えたのが由来となっています。
- ・ これらの歴史的な背景を踏まえ、江戸初期の水際線部分に、緑道空間に沿った水辺空間を創出するとともに、隣接街区との結節点となる広場空間に、この地に関わりの深いシンボルツリーとなる「榎」を配置するなど、ランドスケープデザインでの工夫を図りました。

図表2.4-9 地域資源の活用状況

### ■江戸時代初期の溜池の水際線



### ■江戸時代の溜池周辺の街並み



### ■当地区におけるランドスケープデザイン



### ■敷地南東広場に植えられた「榎」



## 2. 5) 創意工夫・独創性

### 提案① 地下鉄連絡通路・地下鉄連絡広場の整備と活用

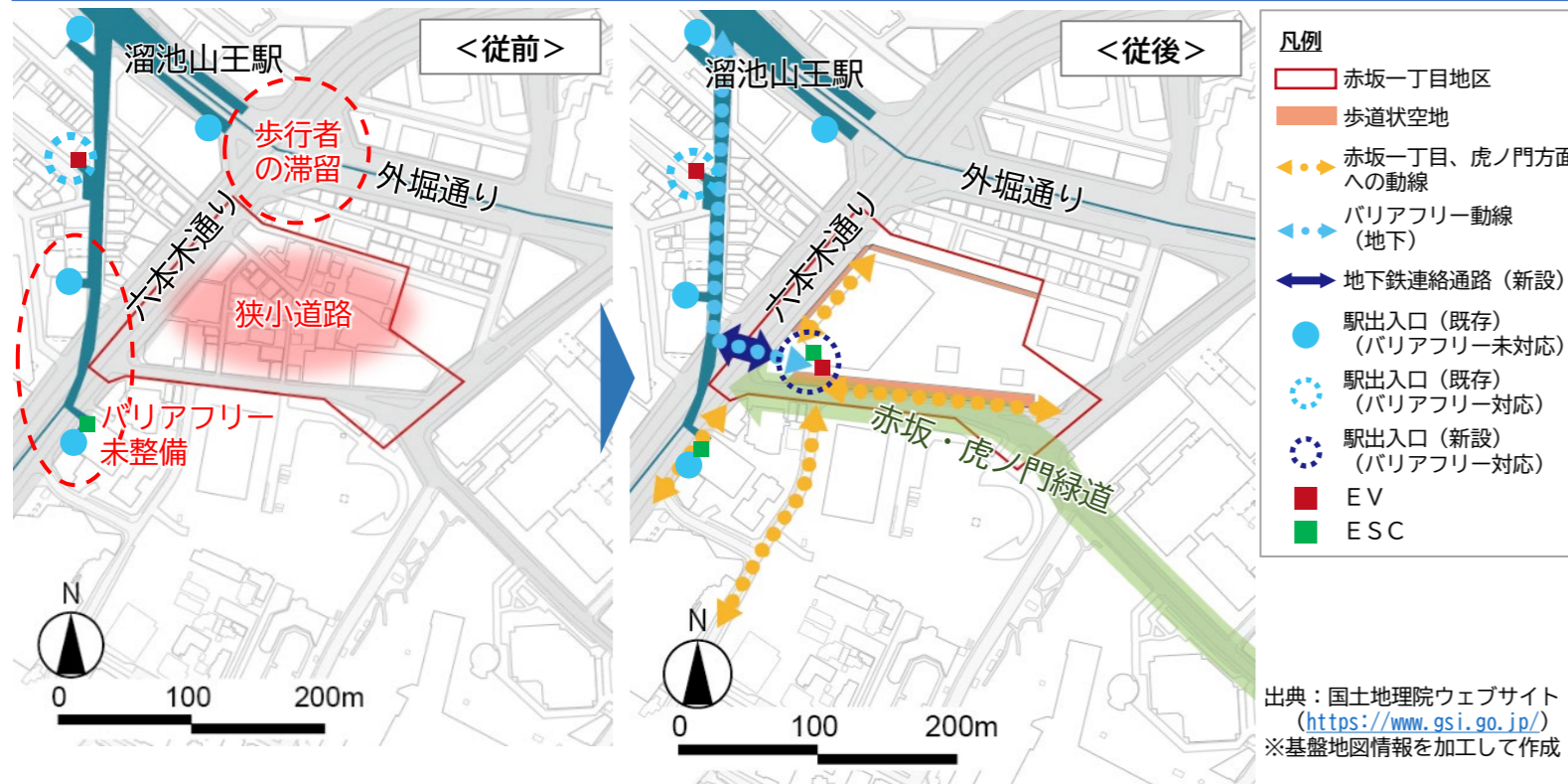
#### 【従前の課題】

- 外堀通りより南側に位置する溜池山王駅直結の出入口で、エレベーターが整備されている出入口が1か所、エスカレーターが整備されている出入口も1か所のみで、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確保できていない状況でした。
- 六本木通りにより、溜池山王駅から赤坂一丁目、虎ノ門方面へ向かう歩行者動線が分断され、溜池交差点にて歩行者の混雑、滞留が発生していました。
- 地区周辺は、歩道幅員が狭く、歩車分離が図られていない状況であり、歩行者が安全で快適に歩行できる空間が確保されていない状況でした。

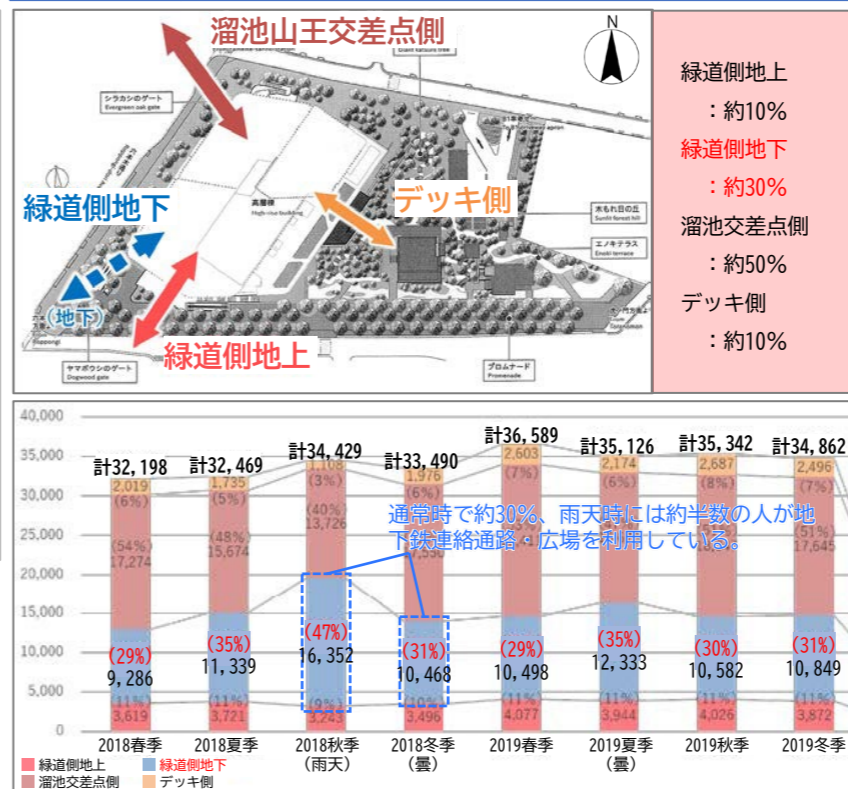
#### 【取組内容】

- 地下鉄連絡通路及び地下鉄連絡広場を整備し、溜池山王駅から雨にぬれず赤坂一丁目、虎ノ門方面へアクセスできるバリアフリー動線を確保しました。また、従前の狭小道路を廃止し、敷地外周に歩道と一体となった歩道状空を整備することで、円滑で快適な歩行者空間が形成されました。(図表2.5-1、2.5-2)
- 当地区は、溜池山王駅から赤坂一丁目、虎ノ門方面へと繋がる歩行者ネットワークの結節点となっており、地下鉄連絡広場、サンクン広場及び赤坂・虎ノ門緑道を連続して配置することで快適な歩行空間を創出しました。また、広場ではイベント等を行い、地域のにぎわいを生み出すとともに魅力ある緑道の起点を整備しました。(図表2.5-2)
- 施設しゅん工後も、施設出入の歩行者流量を調査しており、新設の地下通路が多くの方に利用されていることが確認できます。(図表2.5-3)
- アンケート調査の結果、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たことが高く評価されていることが確認できました。

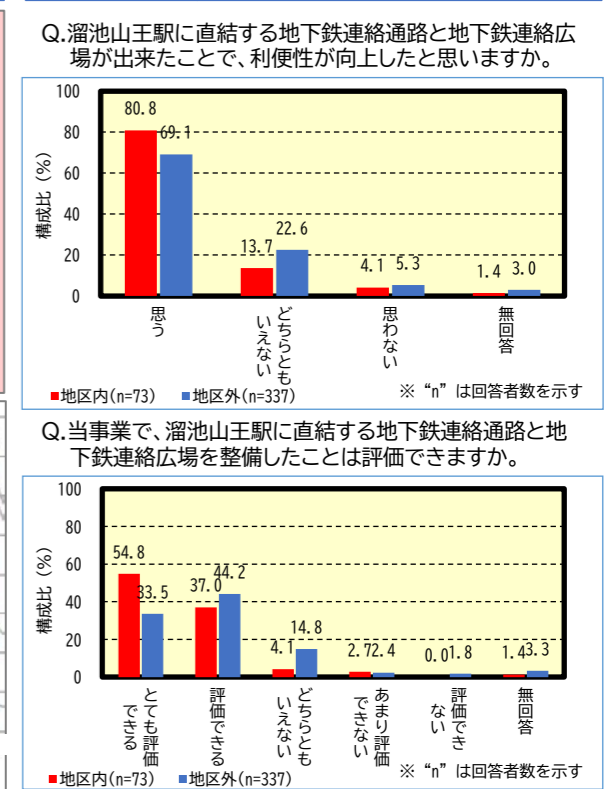
図表2.5-1 赤坂一丁目、虎ノ門方面へアクセスできる溜池山王駅直結のバリアフリー動線の整備



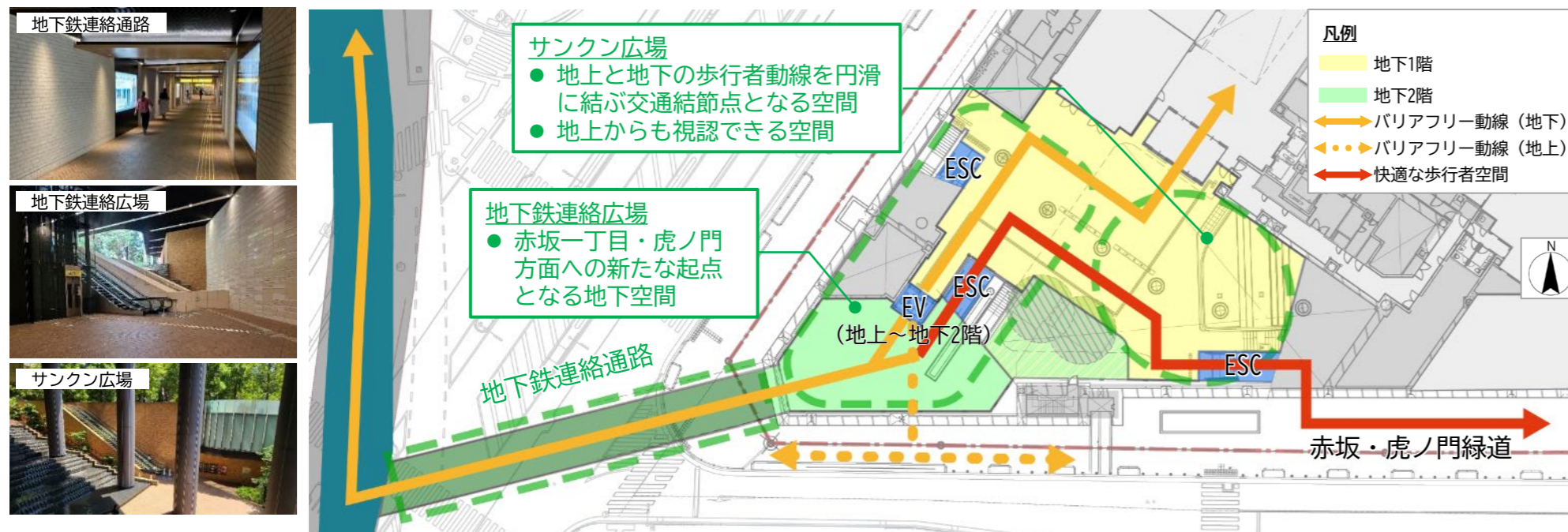
図表2.5-3 しゅん工後の施設出入の歩行者流量について



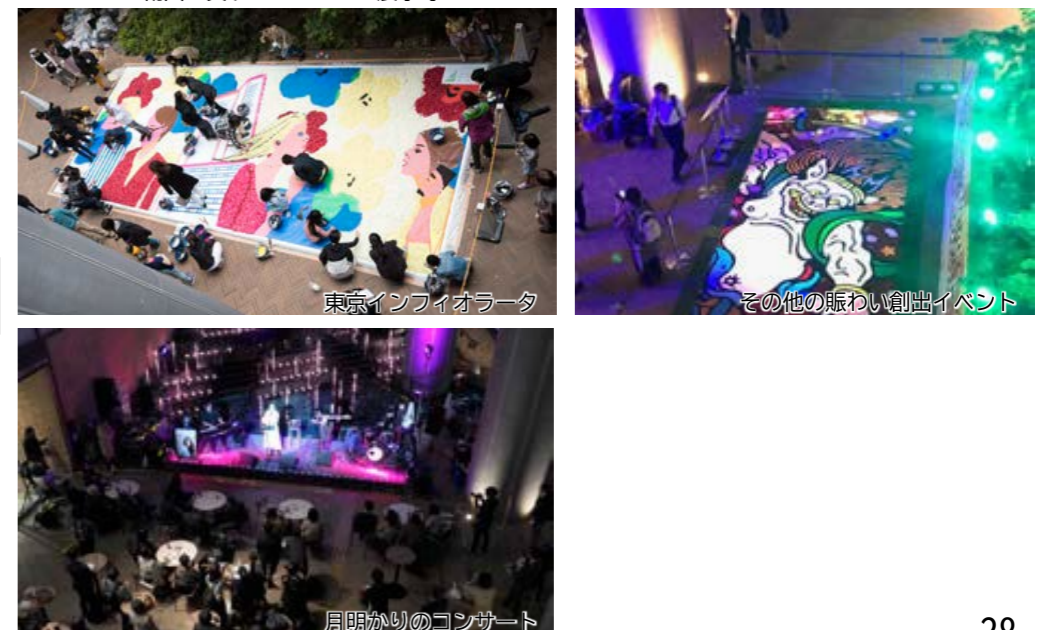
参考 アンケート調査結果



図表2.5-2 溜池山王駅直結の地下鉄連絡通路・地下鉄連絡広場の整備



口にぎわい創出に資するイベントや展示等



## 2. 5) 創意工夫・独創性

### 提案② 豊かな緑化空間の整備と維持管理

#### 【従前の課題】

- 幹線道路沿いには街路樹が存在していましたが、既存市街地や細街路部分はほぼ緑化空間が存在しない状況でした。
- 当地区はホットスポットが連なる地区に存在しており、公園や緑地が不足している状況でした。
- 当地区周辺には自然緑地が存在しており、それらと同様の緑の拠点としてエコロジカルネットワークを構成することが期待されていましたが、特に当敷地は緑に乏しい状況でした。

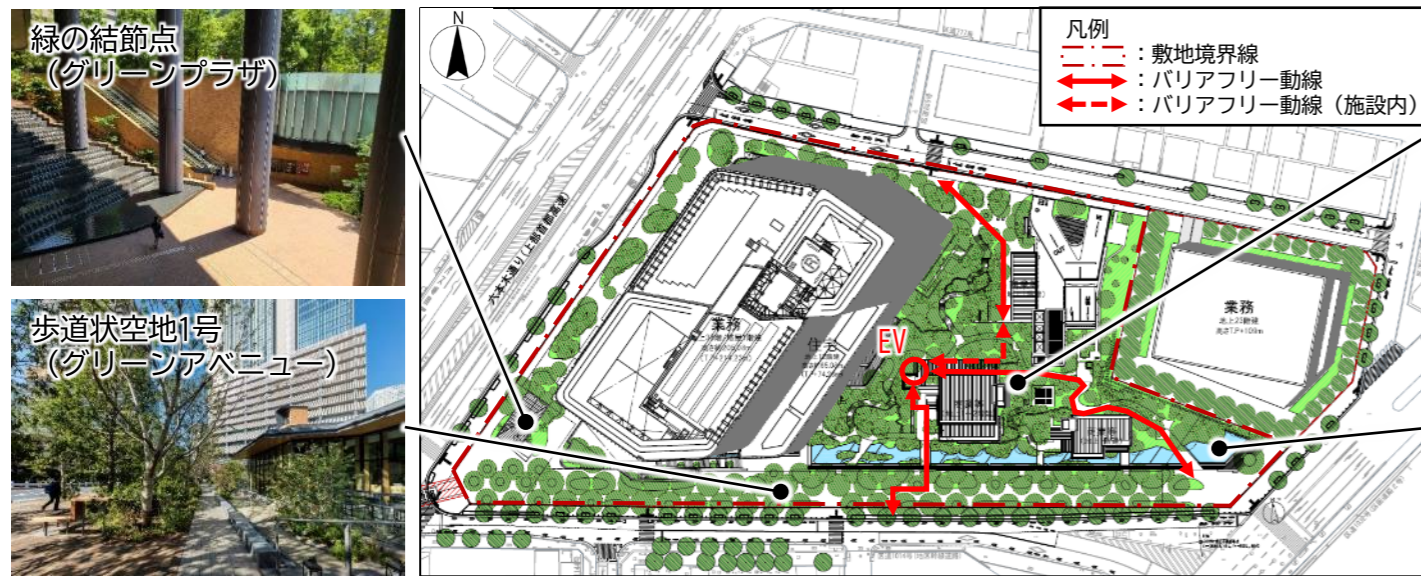
#### 【取組内容】

- 赤坂・虎ノ門緑道の起点となる「グリーンアベニュー」や敷地内に約6,500㎡（緑化率：約58%）の大規模な緑化空間を整備しました。緑地内は、至る所にベンチを設置し、四季が感じられる植栽に素材や形を工夫した樹名板を取り付けたり、グリーンテラス内に菜園を配置したりするなど、人々が自然に触れ憩うことができる空間を整備しました。また、バリアフリーにも配慮した計画としています。（図表2.5-4）
- 地区内の緑は、自然樹林にならった維持管理を行うことで、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の形成に寄与しています。（図表2.5-5）また、繁茂した緑地内の管理は、目線を遮らない高さでの剪定による視認性の確保や防犯カメラの設置、警備員の巡回により安心・安全に配慮しています。
- しゅん工後は、緑化空間の維持管理の向上を目指し、グリーンインフラ活用型都市構築支援事業※を活用して温度変化や歩行者流量等の調査を実施しています。温度変化の調査では、緑化や透水性、保水性舗装の効果が確認できました。（図表2.5-6）
- アンケート調査の結果、緑化空間の整備及び維持管理については、高い評価を得ていることが確認できました。

※官民連携・分野横断により、積極的・戦略的に緑や水を活かした都市空間の形成を図るグリーンインフラの整備を支援することにより、都市型水害対策や都市の生産性・快適性向上等を推進する事業

図表2.5-4 緑化空間の整備

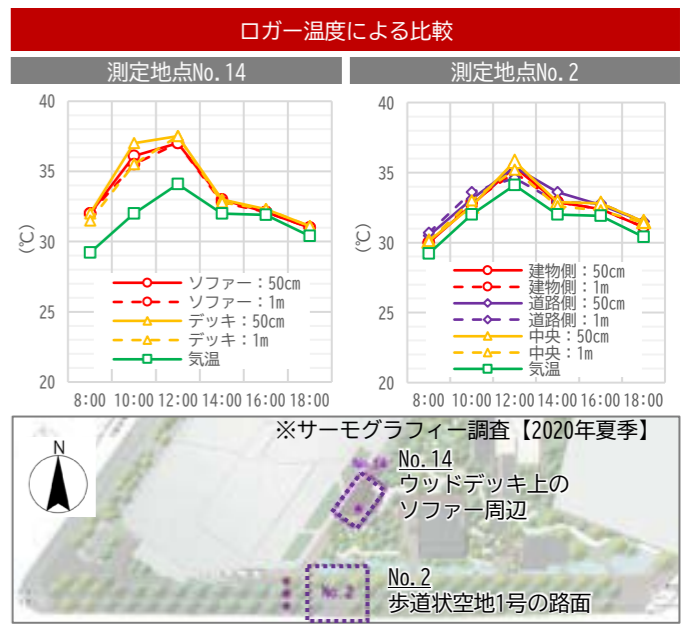
#### □大規模な緑化空間



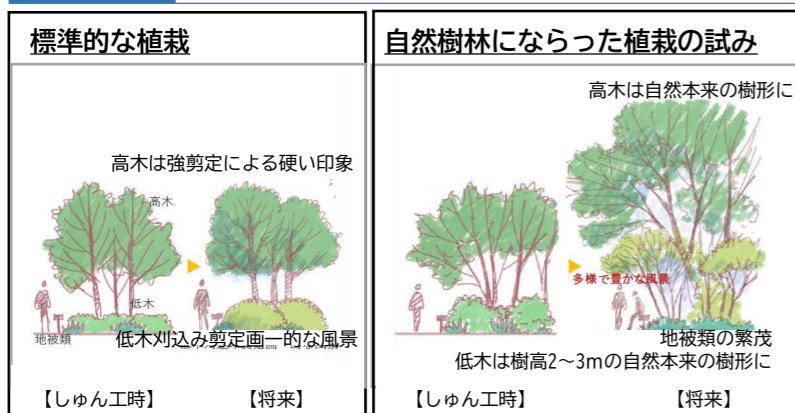
#### □菜園、ベンチ、樹名板



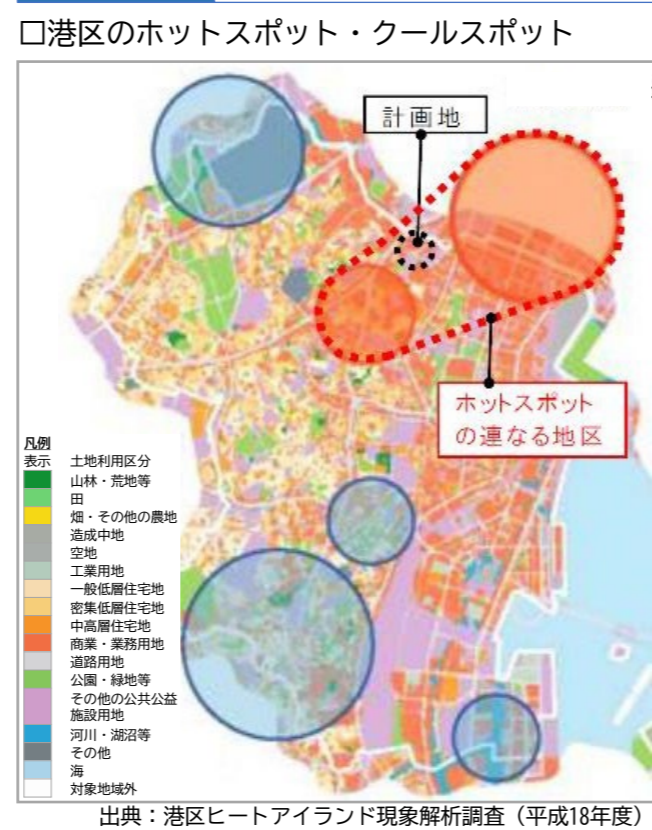
図表2.5-6 しゅん工後のモニタリング調査



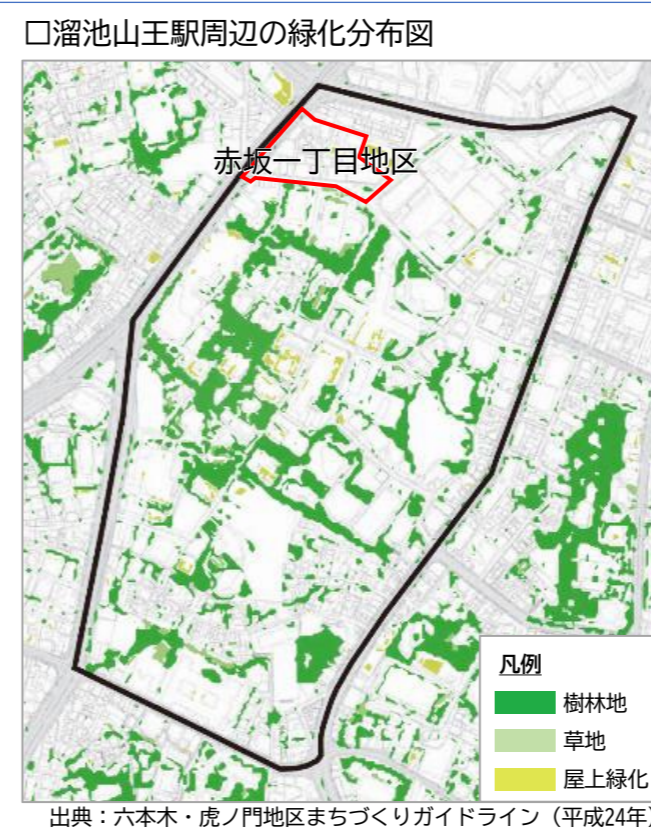
図表2.5-5 自然樹林の姿にならう植栽・維持管理方法



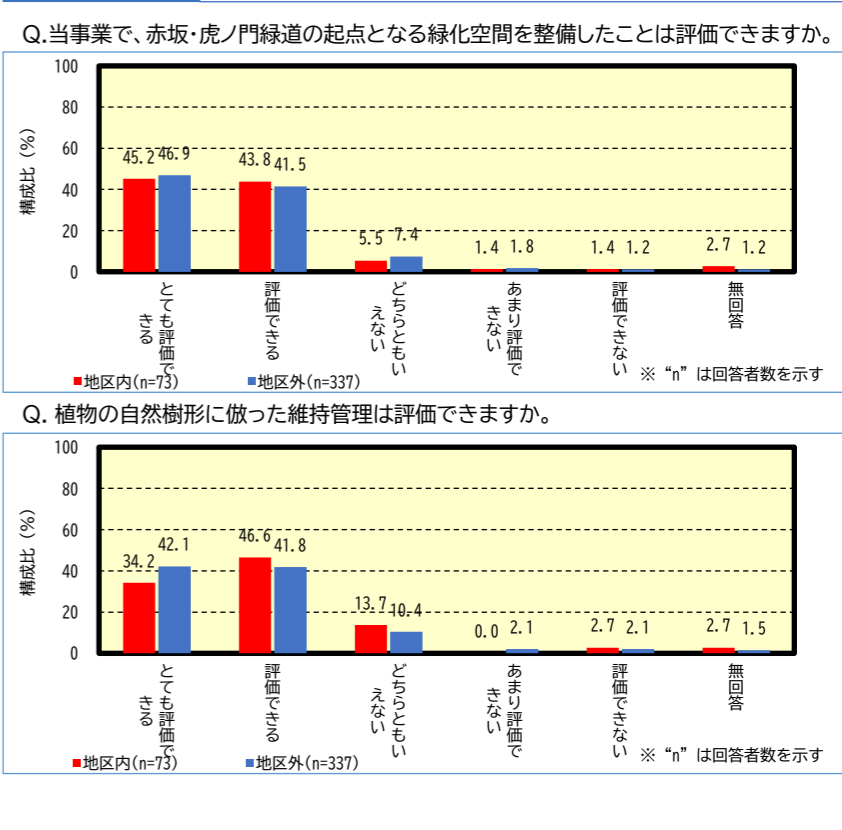
参考 従前の計画地周辺の緑化状況



参考 溜池山王駅周辺の緑化分布図



参考 アンケート調査結果



## 2. 5) 創意工夫・独創性

### 提案③ 国際水準のコンファレンス整備と運用

- 国際的な競争力を有するビジネス拠点の形成に向け、国際水準のコンファレンスを整備しました。当地区のコンファレンスは、ミーティング機能のみならず、国際会議や企業の催事等様々なニーズに対応するため、大中小それぞれの規模の会議室を配置するとともに、アンフィシアターやVIP対応のボードルーム等、特殊会議室が併設されています。(図表2.5-7)
- 様々な会議に対応するための設備として、大会議、アンフィシアターには同時通訳室を設けているほか、各会議室間での映像、音声の共有や高速インターネット回線など最新の設備を整備しました。
- コンファレンスに併設してダイニングを整備することで、日常のランチニーズやコンファレンスのレセプション等にも対応しています。
- 当地区のコンファレンス施設の利用状況として、令和元年度は約40%の稼働率であり、国際規模の会議やワークショップが行われている他、文化活動に係るイベント等にも利用されています。(図表2.5-8)
- 近隣のホテルと連携したケータリングサービスの実施や周辺のエンターテイメント施設の情報提供のほか、町会の行事やアメリカ大使館のイベントに協力するなど、地域の活性化に貢献しています。

図表2.5-7 国際水準のコンファレンスに求められる施設と当地区のコンファレンス

#### ●会議室の種類と必要関連空間

- 大会議室・中会議室・小会議室及びブレイクアウトルーム (12名程度の討議室)
- アンフィシアター会議室 (階段教室)
- ボードルーム (役員、幹部を対象にした高級会議室)
- コンファレンスロビーやホワイエ及びコーヒブレイクエリア (キオスク)
- コンファレンスコンシェルジュ&コーディネーターデスク (各種サービス受付)

※会議室の種類と必要関連空間は、国際コンファレンスセンター協会の考え方を参考にしています。



□アンフィシアター



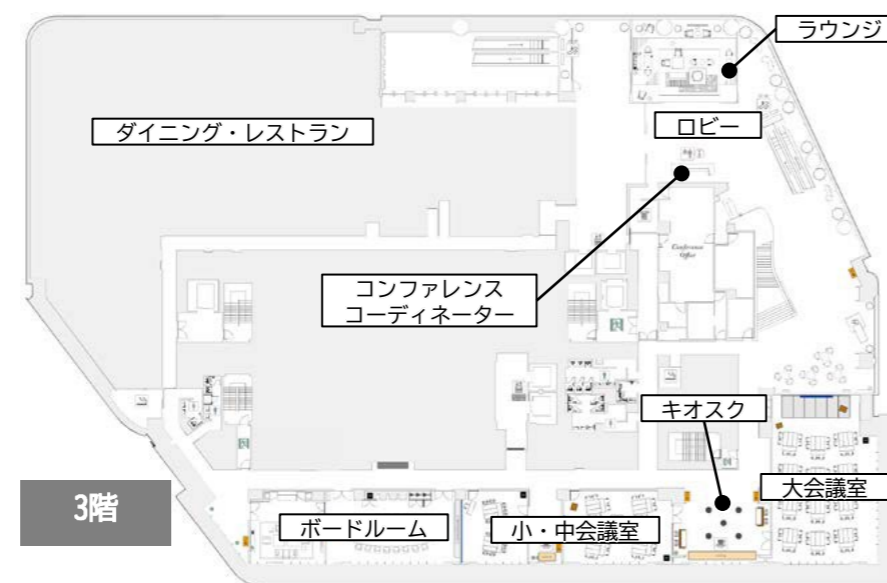
□大会議室



□VIP対応のボードルーム



□議論や交流を活発化させるキオスク



図表2.5-8 コンファレンスにおける国際規模の会議等の事例

日程	主催者	内容
2018年6月25日(月)~29日(金)	官公庁	国際ワークショップ
2019年12月19日(木)	某研究法人	国際シンポジウム
2020年11月13日(金)	官公庁	国際フォーラム

その他、令和3年も10件程度開催しています。また、最新の設備やインターネット環境を整えた専門施設として国際規模のリモート会議も実施されており、今後このような取組が増えていくと考えられます。



#### 参考 周辺施設との比較

評価カテゴリ	赤坂インターシティAir	施設A	施設B	施設C
施設構成				
メインホール規模感	545㎡	590㎡	460㎡	770㎡
コンファレンスルーム規模感	90~200㎡ 7室	90~200㎡ 5室	90~200㎡ 4室	90~200㎡ 4室
特別室の有無	アンフィシアター、ボードルーム	なし	階段教室	なし
共有空間の充実度	すべての部屋に専用ラウンジを付帯	全体ロビーとホワイエ	全体ロビーとホワイエ	全体ロビーとホワイエ
設備				
同時通訳ブースの有無	ホール・アンフィに常設	仮設	仮設	仮設
施設全体のネットワーク	全部屋の映像音声を接続可	全部屋の映像音声を接続可	仮設	仮設
タブレット制御等の利便性	全部屋にタブレット制御端末常設	部屋によってタブレット制御可	不可	不可

### 3. 費用対効果

- 当初事業計画から、事業費が約220億円増加しています。
- 事業費は増加しましたが、事後評価時における費用便益比は「3.67」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要因（施設整備計画、建設期間、事業費）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3-1、図表3-2）。

当初試算時と比較し、建設工事費の高騰などにより、施設整備費が大幅に増加しています。一方、商業施設及び業務施設が拡大し、便益が増加したため、結果として費用便益比の低下が抑えられています。

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（施設整備計画、事業期間）

基礎要因	事前評価 (当初試算時：平成25年12月)	事後評価 (事業清算時：平成31年3月)	変化と その要因
①施設整備計画			
敷地面積 (㎡)	16,088.32㎡	16,088.32㎡	-
主な施設面積			
商業 (店舗等)	3,209.91㎡	4,277.79㎡	
業務 (事務所)	138,016.31㎡	141,330.17㎡	
住宅	9,352.72㎡	7,576.32㎡	
駐車場	15,900.39㎡	16,175.50㎡	
その他	8,817.66㎡	8,970.22㎡	
施設延床面積	175,296.99㎡	178,330.00㎡	
②事業施行期間			
事業施行期間	自：平成一年一月 至：平成一年一月	自：平成24年8月 至：平成31年3月	
建設工事期間	自：平成一年一月 至：平成一年一月	自：平成26年1月 至：平成29年8月	

図表3-3 赤坂一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47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1,410億円	約1,610億円	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5,660億円	約5,920億円	a. 純収益の向上分、b. 供用終了後の民有地残存価値、c. 地価変化分
費用便益比 (B/C)	4.01	3.67	-

※事業清算時：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

#### 【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3-3）。

赤坂一丁目地区では、費用便益比が「3.67」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」以上の地区を前提条件とする旨を公表しています。

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（資金計画、事業費）

項目	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)	項目	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時)
補助金① (うち区費)	-	3,448 (1,731)	調査設計計画費	999	3,372
補助金②		4,348	土地整備費	1,620	3,833
参加組合員負担金		80,251	補償費	16,698	17,479
保留床処分金		10,388	工事費	55,556	69,666
その他		0	営繕費		-
			借入金利子	1,599	0
			事務費		4,084
合計		98,434	合計	76,472	98,434

補助金①：一般会計補助金（国費50%補助+区費50%補助）

補助金②：防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金、都市・地域再生緊急促進事業補助金、災害時業務継続地区整備緊急促進事業補助金、住宅・建築物省CO2先導事業補助金、東京都微量PCB廃棄物処理支援事業補助金

#### 参考 市街地再開発事業の費用便益分析のイメージ

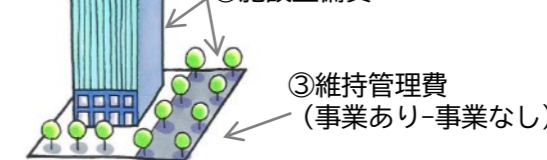
(1) 費用の算定 (①+②+③+④)

① 用地費 (土地+建物)



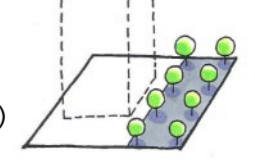
【事業着手】

②施設整備費



【事業完了・供用開始】

④解体撤去



【供用終了後】

③維持管理費  
(事業あり-事業なし)

(2) 便益の算定 (a+b+c)

周辺エリア

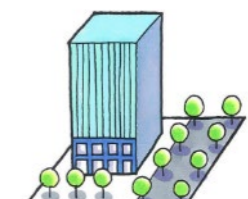


【事業なし】

a. 純収益の向上分

b. 供用終了後の民有地残存価値


c. 地価変化分



【事業あり】

a・b・cの「事業あり」-「事業なし」

# 事後評価の考察

総合評価	 <b>【 最良 】</b>
赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業	

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	★★★★		
	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			
4) 調和性・活力	地域創造		周辺環境との調和	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	★★☆		
5) 創意工夫・独創性			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		
費用対効果				31P	3.67	

## 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、自然樹林に倣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、自然樹林に倣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。

## 各評価項目の評価

### 都市基盤整備

#### 事後評価

★★☆

歩道を拡幅するとともに、歩道と歩道状空地を一体的に整備することで、安全性・快適性の高い歩行者空間を確保しています。

#### 考察

従前の計画地内の道路は歩車分離が図られておらず、歩行者と通過車両・荷捌き車両等が混在している状況でした。特に、区画道路1号は放射1号線へ通り抜ける車両が見られましたが、十分な幅員が確保されておらず、歩道の設置も含め道路の拡幅整備が望まれていました。

当事業により、道路を拡幅し、十分な幅員の歩道や、歩道と一体となった歩道状空地を設けたことで安全性・快適性の高い歩行者空間が確保されています。

当事業によって歩道状空地が整備された西側・南側の歩行者空間は地区内の方々を中心に利用頻度が高い傾向にあります。一方で、溜池山王駅から赤坂一丁目・虎ノ門方面へ向かう場合、溜池交差点または当地区南西側の地上出入口を利用することが想定されるため、北側・東側の歩行者空間は地区内・地区外ともに利用頻度が低い傾向が見られています。

### 都市防災

#### 事後評価

★★★★

耐火建築物の整備や道路拡幅により、都市防災性能の向上に寄与しています。「帰宅困難者のための滞留スペース」や、非常時に数時間滞留できる「帰宅困難者が一時的に集まる場所」などを整備し、その使用について港区と協定を締結しています。また、年2回の防災訓練を実施するなど、地区内外の防災意識の向上に取り組んでいます。

#### 考察

従前は耐火建築物が密集しており、施行区域内には幅員6m未満の狭い道路が多く見られました。当事業で建物を集約したことで不燃化率は0.3%減少したものの、道路拡幅・歩道状空地の整備等により、空地率が1.9%上昇することで防災性の向上に寄与しています。

災害時の対応としては、帰宅困難者のための一時受入場所として「帰宅困難者のための滞留スペース」及び「帰宅困難者が一時的に集まる場所」を確保し、その使用について港区と協定を締結しています。また、非常用発電機や防災備蓄倉庫が整備されるなど、都市防災に資する施設として評価できます。これらの取組は、帰宅困難者等の駅前滞留問題対策や地域の防災性の向上に寄与するものとして地区内・地区外の方々からも高い評価を得ています。また、自律分散型エネルギーシステムとして導入されている地域冷暖房システムは、平時において効率的で安定したエネルギーの供給を行うことで環境面に寄与するだけでなく、発災時には電力供給を行うことが出来るなど防災面にも寄与しています。

### 居住性・快適性／事業継続性

#### 事後評価

★★★★

施設の管理運営は管理組合から管理会社に対して一括で委託されており、適切な管理運営体制が整っています。また、住宅の入居率は分譲住宅が100%、賃貸住宅が96%であり、施設稼働状況は良好です。

#### 考察

施設の管理運営は、住宅区画と業務区画が一体で組織する管理組合から管理会社に対して一括で委託されており、外構、外構植栽を含めて建物全体の清掃、設備保守、警備、植栽管理が行われていることが確認できました。また、全体共用部の内、敷地の外構部分や地下鉄連絡広場等については、業務区画の特定管理とすることで住宅区画の管理費負担を軽減し、従前居住者の生活が継続がしやすいよう工夫がなされています。

施設の稼働状況は、分譲住宅が100%、賃貸住宅が96%、オフィスが100%、商業施設が100%となっています。

居住性・快適性／住宅整備	
事後評価	
★★★★	当事業では良質な住宅を整備し、それぞれの住戸の面積は、第4次港区住宅基本計画（平成31年3月）で定める居住面積水準を概ね満たしていることが確認できました。
考 察	
<p>本事業で整備した住宅は、第4次港区住宅基本計画で定める誘導居住面積水準を概ね満たしており、ゆとりある居住空間となっており、比較的高い居住満足度であるとの回答を得られました。入居率に関しても、分譲住宅が100%、賃貸住宅が96%と良好です。</p> <p>また、従前居住者住宅の他、高齢者等配慮対策住宅を設け、多様な世帯が住み続けられる住まいづくりに取り組んでいます。</p>	

居住性・快適性／公開空地整備	
事後評価	
★★★★	歩道と一体になった歩道状空地や、駅に直結する地下鉄連絡通路、広場を整備し、多くの緑を設けて空間的なゆとりを確保することで、安全性・快適性・回遊性の高い歩行者空間を形成しています。
考 察	
<p>従前は、建物が密集し、施行区域内には幅員6m未満の狭い道路が多く見られましたが、歩道と一体的な歩道状空地や敷地内に豊かな緑地・広場を整備することで、安全性・快適性・開放性の高い地上の歩行者空間が形成されました。また、地下鉄駅と直結する地下鉄連絡通路及び地下鉄連絡広場を整備したことで、駅前に求められる滞留・集散空間や利便性の高い歩行者空間を確保しています。その反面、地下鉄連絡広場を地上までの吹き抜け空間としたため、通り沿いの賑わい形成を図る場所が限られ、店舗を含めた1階部分の配置に工夫が望まれます。</p> <p>アンケート調査の結果、敷地内の緑地及び南側の歩行者空間は地区内・地区外ともに満足度が高くなっている一方で、地下鉄連絡通路及び地下鉄連絡広場は快適な空間となっているものの、物理的な制約から遠回りになるため利用頻度や満足度が低い傾向にあることが分かりました。</p> <p>そのほか、緑化空間は緑量が多いため、見通しが悪いといった否定的な意見も見られましたが、良好な植物の生育環境を形成するために、自然樹林に倣った緑地の維持管理を試行錯誤しており、今後の評価を待つ必要があります。</p> <p>しかしながら、緑化空間については安全・防犯に十分な配慮がなされ、素材や形を工夫した樹名板やベンチが効果的に設置されるなど、使われ、親しまれる空間にするための工夫が随所にみられ、都心部において豊かな緑化空間を整備したことは、緑のネットワーク・生物多様性・地球温暖化対策の観点から高く評価できます。</p>	

調和性・活力／地域創造	
事後評価	
★★★☆☆	<p>景観に関する取組については、港区景観計画に則った計画となっており、全般的に好意的な印象が得られています。</p> <p>地域活動については、地区内での交流イベントとしてコンサートやワークショップを開催するなど、地域の活性化につながる取組を行っていることが確認できました。活性化しようとイベントが企画されていますが、今後は一層の参加を促すことなどが望まれます。</p>
考 察	
<p>積極的な緑化の推進など、港区景観計画に則った計画となっており、アンケートの評価指標も、近景景観については全体的に好意的な印象が得られており、「敷地内に対するゆとり」「舗装の色彩」「緑の印象（量の多さ）」について特に高い評価を得ています。その一方で、遠景・中景景観に対する評価は全体的に低く、建物の形状・周辺との調和等について否定的な意見が見られました。</p> <p>地域活動については、地区内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が、まちのにぎわいや活力につながる取組を行っていることが確認できました。また、地区内その他の共用部やオープンスペースにおいても、様々なイベントを開催しています。</p>	

調和性・活力／歴史・文化	
事後評価	
★★★☆☆	当地区では、文化財保護法及び港区埋蔵文化財取扱要綱を遵守し、埋蔵文化財調査が実施されました。また、当該敷地が江戸時代頃まで溜池の畔であった歴史を踏まえ、ランドスケープデザインでの工夫を図りました。
考 察	
<p>当地区では、港区教育委員会が試掘調査を行ったところ、後に「港区No.11-2遺跡」として周知される区画や「港区No.10遺跡」において埋蔵文化財が発見され、その後適切な発掘調査を行っています。</p> <p>また、歴史的な背景を踏まえ、江戸初期の水際線部分に、緑道空間に沿った水辺空間を創出するとともに、隣接街区との結節点となる広場空間に、この地に関わりの深いシンボルツリーとなる「榎」を配置するなど、ランドスケープデザインでの工夫を図られています。</p>	

創意工夫・独創性	
事後評価	
★★★★	「地下鉄連絡通路・地下鉄連絡広場の整備と活用」、「豊かな緑化空間の整備と維持管理」及び「国際水準のコンファレンス整備と運用」の3つの提案を評価しました。
考 察	
<p>従前は、溜池交差点における歩行者の滞留による混雑や溜池山王駅から赤坂一丁目、虎ノ門方向へのバリエーション動線が未整備であること、地区周辺に緑地や公園が不足していることが課題でした。</p> <p>当地区では、これらの課題に対し地下鉄連絡通路、地下鉄連絡広場を整備することで溜池交差点の混雑解消や溜池山王駅出入口のバリアフリー化を実現するとともに、整備した広場においてにぎわい創出に資するイベントを行うことで地域の魅力づくりに貢献しました。</p> <p>また、敷地内に大規模な緑化空間を整備しました。当地区の緑地内では、ベンチの設置、素材や形を工夫した樹名板の設置、菜園の整備、小型野鳥用巣箱の設置などを行い、維持管理においても自然な樹形で植物が繁茂するような工夫を行っています。これらの取組により、人々が緑に触れる憩いの空間を創出しただけでなく、地区内を野鳥が飛び交うなど生物多様性にも寄与しました。</p> <p>都市部での自然樹林に倣った緑地管理は先進的な取組であり、今後は長期的なモニタリングや樹林の変化に応じた維持管理の仕組づくりが求められますが、都市における新しい緑地の在り方に果敢に挑戦した取組として評価できます。</p> <p>さらに、国際的な競争力を有するビジネス拠点の形成へ向け、建物内に国際水準のコンファレンス施設を整備しました。国際規模の会議等でも利用される当該施設は、近隣のホテルと連携したケータリングサービスの実施や周辺のエンターテイメント施設の情報提供するなど、地域の活性化に貢献しています。</p>	

費用対効果について			
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1,410億円	約1,610億円	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5,660億円	約5,920億円	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)	4.01	3.67	
考 察			
<p>事後評価時の費用便益比(B/C)は、「3.67」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。</p> <p>費用(C)については、工事費が事前評価と比べ増加しています。このことにより、当初想定していた費用より増加しています。</p> <p>便益(B)については、施設設計の精査により、商業施設や業務施設の床面積が増加しています。このことにより、事前評価と比べ便益が増加しています。</p>			