

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業 事後評価書（中間報告）

令和3年10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

まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール 3

土地利用の方針 4

1. 社会経済情勢等の変化 6

2. 1) 都市基盤整備 7

2) 都市防災 13

3) 居住性・快適性 17

4) 調和性・活力 27

5) 創意工夫・独創性 31

3. 費用対効果 34

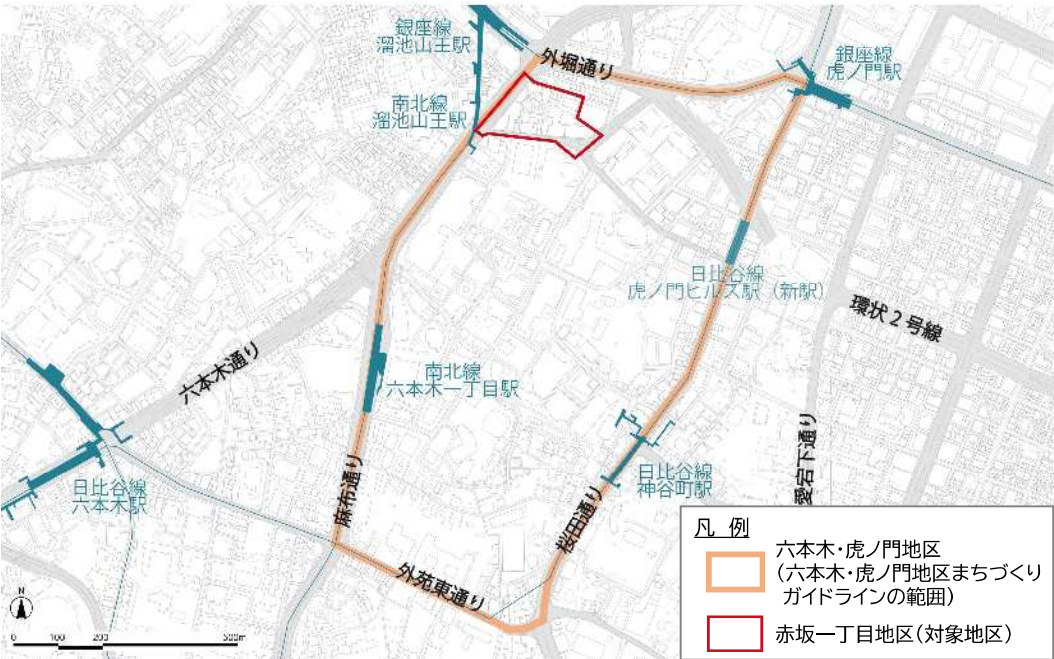
事後評価の考察 35

計画概要

計画概要

地区名		赤坂一丁目地区
施行者		赤坂一丁目地区市街地再開発組合
位置		赤坂一丁目
地区面積		約2.5ha
地区計画		赤坂一丁目地区地区計画
地域地区		商業地域・防火地域
都市計画決定/事業期間		平成23年9月/平成24年8月～令和元年10月
建築工事着工/建築工事完了		平成26年1月/平成29年8月
総事業費/工事費		約997億円/約696億円
補助金		約78億円（国・都：約61億円、港区：約17億円）
施設建築物概要	計画容積率	約896%
	敷地面積	約16,088㎡
	建築面積/延べ面積	約7,130㎡/約178,330㎡
	主要用途	事務所、住宅、店舗
	駐車場台数	314台
	階数／高さ	地上38階、地下3階/約205m
施設名称		赤坂インターシティAIR

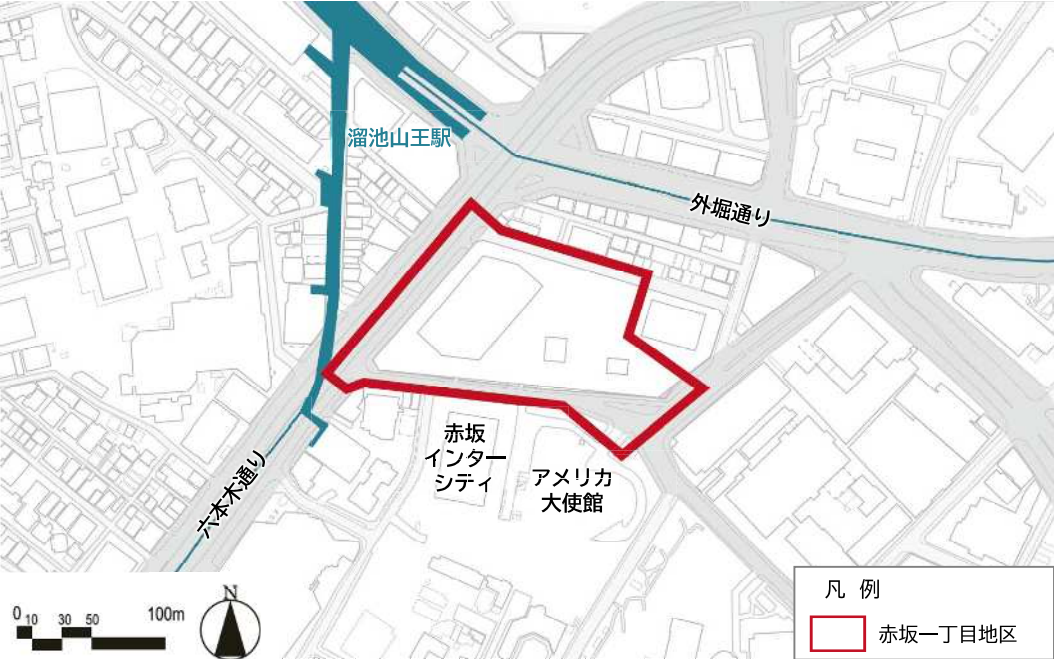
位置図



竣工建物



配置図



市街地再開発事業のまちづくりと事後評価

地区計画の目標（赤坂一丁目地区地区計画）

本地区は、都心に接し、放射1号線や補助1号線などの幹線道路の交差点と地下鉄溜池山王駅に近接した交通利便性の高い地区である。周辺市街地と繋がる道路交通基盤の整備を図りつつ、駅前ゾーンとして相応しい安全・快適で利便性の高い複合市街地の形成を図る。
また、隣接する環状2号線地上部の環境軸と連なる、広幅員歩道による緑の軸を創出し、潤いと賑わいのある緑豊かな都市環境の形成を図る。

具体的な整備概要及び整備状況



赤坂一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		
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路・公園の整備水準	7～12P
			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）	13～16P
			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	17P
			施設管理運営状態	
		住宅整備	住宅整備水準	18～26P
			公開空地 整備	
	4) 調和性・活力	地域創造	住民等の満足度	
			住民等の利用目的・頻度	
			周辺景観との調和	
			地域のシンボル性	27～29P
	地域の活性化の取組状況			
	歴史・文化	地域資源の活用状況	30P	
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	31P	
		豊かな緑化空間の整備と維持管理	32P	
		国際水準のコンファレンス整備と運用	33P	
費用対効果				34P

アンケート調査の概要

アンケート調査範囲は港区赤坂一丁目・二丁目、港区虎ノ門二丁目、港区六本木一丁目、千代田区永田町二丁目及び千代田区霞が関三丁目地内（下図参照）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。
また、複数の回答方法（①調査票（紙）による回答、②インターネットによる回答）によって調査を行いました。

【アンケート回収率（ポスティング）】

区分	配付数 (枚数)	回収戸数 (枚数)	回収率
紙	地区内 〇〇戸 (〇〇枚)	〇〇戸 (〇〇枚)	〇〇%
	地区外 〇〇戸 (〇〇枚)	〇〇戸 (〇〇枚)	〇〇%
	計 〇〇戸 (〇〇枚)	〇〇戸 (〇〇枚)	〇〇%
WEB	地区内 〇〇件	〇〇件	〇〇%
	地区外 〇〇件	〇〇件	〇〇%
	計 〇〇件	〇〇件	〇〇%

【アンケート配布範囲】



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

まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール

地区の課題とまちづくりの経緯

計画地内は、細街路で街区が構成され、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。

周辺の開発が徐々に進む中、地区内の一部地権者の発意により2006年から勉強会がスタートしました。当初は西地区と東地区のそれぞれで検討が開始されましたが、2008年に両地区が一体となって準備組合を設立し、現在の再開発区域に至っています。

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。

従前の状況



①街区南西角より



②アメリカ大使館前より



③街区北側道路



【参考】前市街地再開発組合理事長へのヒアリング

理事長ヒアリングの内容を記載します

事業のスケジュール

年 月	東京都・港区	施行者	その他（備考）
平成16年 12月		地域を考える会発足	
平成18年 9月		東地区勉強会発足	
平成18年 10月		西地区勉強会発足	
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	赤坂一丁目地区地区計画、市街地再開発事業の都市計画決定		
平成24年 5月		赤坂一丁目地区市街地再開発組合設立認可申請	
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 3月	定款・事業計画変更認可		参加組合員の社名の変更、施設計画、資金計画の変更
平成25年 6月	定款・事業計画変更認可		施設計画、資金計画の変更
平成25年 9月	権利変換計画認可		
平成25年 9月		権利変換期日	
平成26年 7月	定款変更認可		施行地区に含まれる地域の名称の変更、事務所所在地の変更
平成26年 1月		工事着工	
平成27年 8月	事業計画変更認可		施設計画、事業施行期間、資金計画の変更
平成28年 12月	定款・事業計画変更認可		施設計画、資金計画の変更
平成28年 12月		権利変換計画の軽微な変更届出	施設建築物の一層追加及び用途区分・区画形状の変更、敷地持ち分等の変更等
平成29年 8月	事業計画変更認可		資金計画の変更
平成29年 8月		工事完了	
平成30年 3月	事業計画変更認可		事業施行期間の変更
平成30年 8月	定款変更認可		事務所所在地、主たる事務所所在地変更
平成31年 3月	事業計画変更認可		事業施行期間、資金計画の変更
令和元年 10月	赤坂一丁目地区市街地再開発組合解散認可		

土地利用の方針

周辺開発状況

六本木・虎ノ門地区（大街区）市街地総合再生計画素案（平成12年3月改定港区）

港区においては、六本木通り（放1）、外苑東通り（補4）、桜田通り（補2）、外堀通り（補1～環2）で囲まれた約75haを六本木・虎ノ門地区（大街区）とし、地区内で大型開発が進むことを予想し、将来に向けて良好な市街地環境を形成し、安全で快適な街づくりをすすめていくために次にあげる方針のもと、整備・誘導を図るとしています。

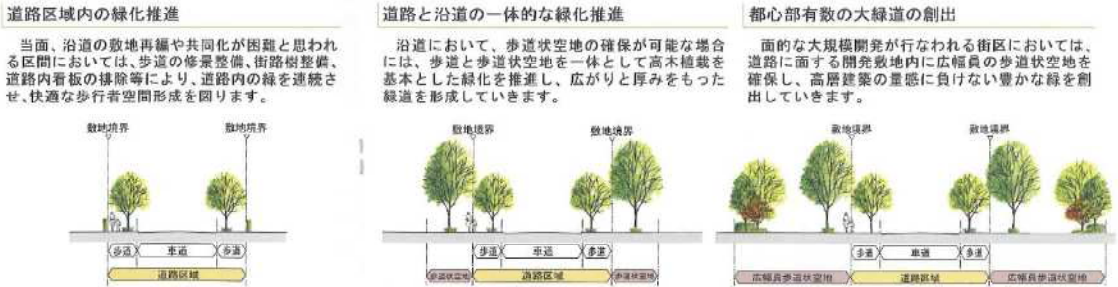


出典：国土地理院ウェブサイト (<https://www.gsi.go.jp/>)
「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を基に基盤地図情報を加工して作成（令和2年3月時点）

赤坂・虎ノ門緑道の整備構想

【赤坂・虎ノ門緑道推進協議会の設立目的】
隣接する環状2号線地上部の道路整備において、「高幅員歩道によるふれあいゆとりの空間軸」の方針のもと、緑豊かな道路を整備する方針が示されています。この整備方針をさらに赤坂・虎ノ門地域にまで展開し、赤坂・虎ノ門・新橋を貫く総延長約2kmの大緑道を整備すべく、平成20年10月「（仮称）赤坂・虎ノ門緑道整備研究会」が設立、さらに平成21年7月に沿道地権者等により「赤坂・虎ノ門緑道整備推進協議会」が発足しています。

【区間特性に合わせた緑道整備の進め方】
赤坂・虎ノ門緑道では、道路（公道）に沿って歩道状空地を確保し、これらを一体的に整備することによって大規模な緑道を創出したいと考えています。
緑道の整備区間の沿道の状況を見ると、大規模開発が予定されている区域、小規模なビルが立地し、歩道状空地のない区域など、区間によって状況が異なります。
そうした区間ごとの特性に合わせて、既存の緑を保全しながら、可能な範囲、可能な方法で緑空間の拡充を図っていくことにより、最終的に市街地を貫く連続した大きな緑道空間を形成していきたいと考えています。



出典：（仮称）赤坂・虎ノ門緑道整備提案

土地利用の方針



計画地では、周辺市街地との調和を図り、地下鉄溜池山王駅前ゾーンの拠点地区として魅力的な複合市街地を形成するとともに、緑豊かな都市環境の形成を図るため、幹線道路など、周辺環境との関係を勘案し、以下の4つのゾーンに区分して、土地利用の方針を定める。

<業務複合ゾーン>
・計画地西側、放射1号線（六本木通り）沿道には、駅前周辺部の拠点性強化のため、業務・商業・居住・文化・交流等の多様な都市機能を導入する。

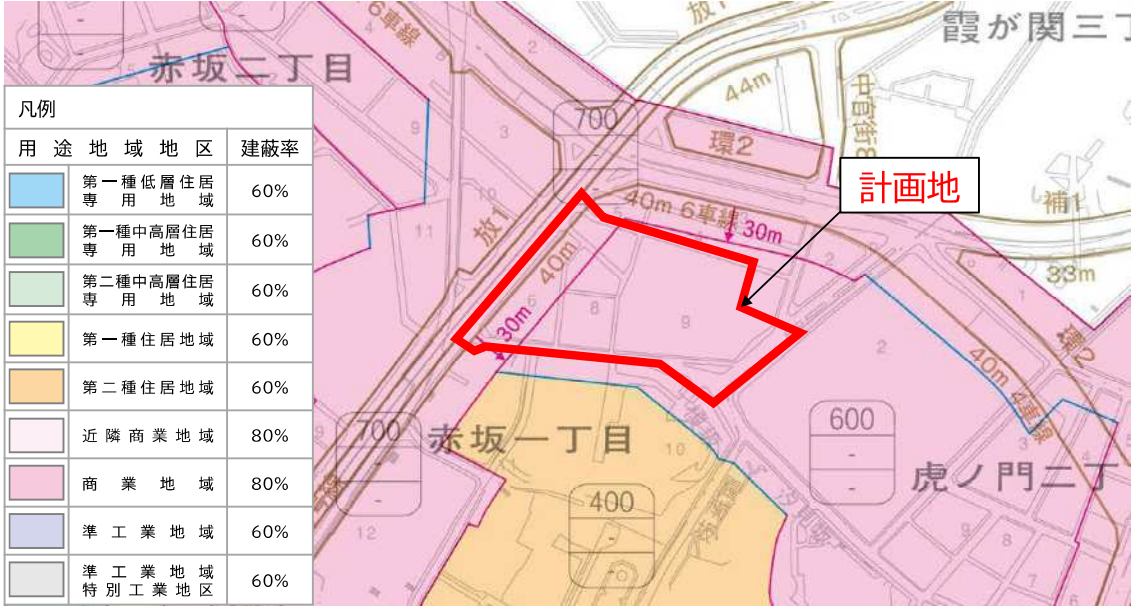
<緑道ゾーン>
・計画地南側の区道1014号線に面するエリアには、歩行者のための環境に配慮した都心有数の緑道空間を整備する。

<緑豊かな憩いゾーン>
・計画地中央部には、豊かな植栽を施し、各施設からアクセスできるテラス空間を創出する。
・また、緑道ゾーンに面して、賑わい機能を配置し、都心部の憩いの場となる街区形成を図る。

<業務・商業中心ゾーン>
・計画地東側の区道1032号線沿いには、業務・商業を中心とした機能を導入する。また、計画地中央部との調和を図りながら、緑地等を配置し、地区全体と調和のとれた街区形成を図る。

出典：「赤坂一丁目地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書」より抜粋

地域地区



用途	地域	地区	建蔽率
第一種低層住居専用地域			60%
第一種中高層住居専用地域			60%
第二種中高層住居専用地域			60%
第一種住居地域			60%
第二種住居地域			60%
近隣商業地域			80%
商業地域			80%
準工業地域			60%
準工業地域特別工業地区			60%

出典：港区ホームページ ※用途地域地区等図を加工して作成

土地利用の変遷

・従前は、一部に専用商業施設や集合住宅、宿泊・遊興施設が見られましたが、大半を事務所建築物が占めていました。事務所建築物の規模は大小様々で、六本木通り沿いやアメリカ大使館側には比較的大きな事務所建築物が立ち並び一方で、地区内の細街路付近には小規模な建物が密集していました。



凡 例（各年共通）	
官公庁施設	
事務所建築物	
専用商業施設	
住商併用建物	
宿泊・遊興施設	
独立住宅	
集合住宅	
倉庫運輸関係施設	

「土地利用現況調査」を基に作成

1. 社会経済情勢等の変化

○ 組合設立後、社会情勢の変化などを受けて、設計変更や資金計画の見直しが複数回行われました。

【区人口動態と区財政動向】

- 令和3年度の区人口は、再開発準備組合が設立した平成20年度の約1.2倍となっています。
- 令和3年度の特別区民税収入（当初予算額）は、再開発準備組合が設立した平成20年度の約1.1倍、都市計画決定時の平成23年度の約1.3倍となっています。

【地価の動向】

- 港区の地価は、再開発準備組合が設立した平成20年はリーマンショック直前の時期でしたが、工事が始まる前年の平成25年が底になり、それ以降は上昇傾向が続いています。

【住宅需要の動向】

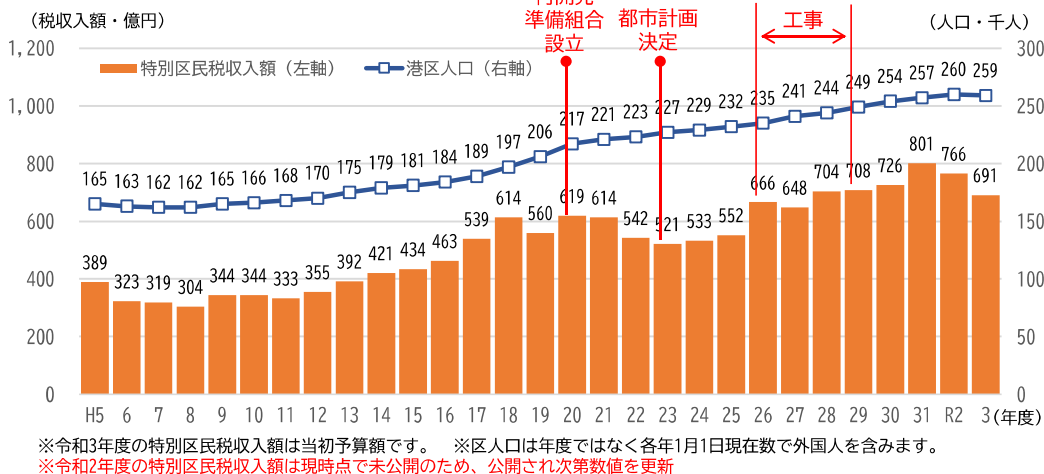
- 首都圏マンションの平均価格は、再開発準備組合が設立した平成20年度はリーマンショック直前にあたり、それまでの横ばいから上昇傾向に転じていました。その後一時的に下降しましたが、都市計画決定後は上昇傾向が続いています。

【建設工事費の動向】

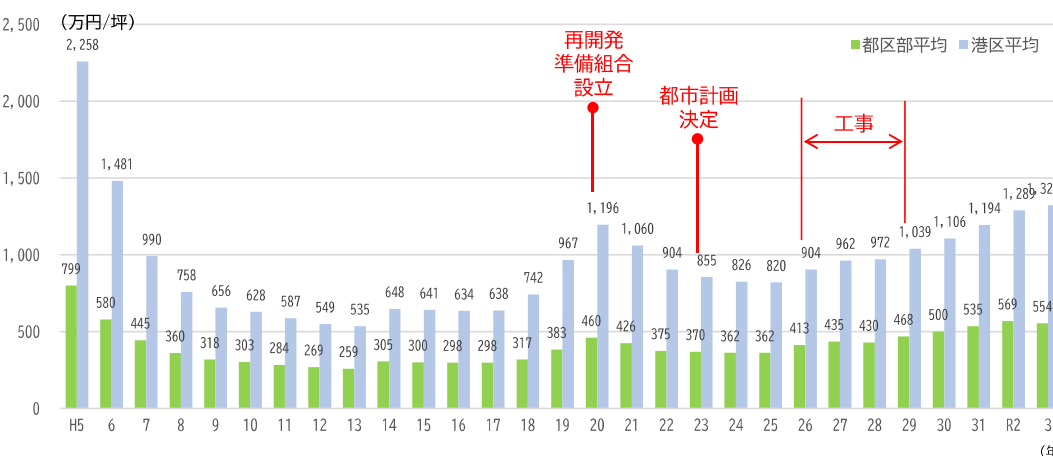
- 建設工事費は、再開発準備組合が設立した平成20年度まで高騰を続けていましたが、その後下落しました。工事が始まった平成26年度前後から再び上昇傾向に転じ、現在まで上昇傾向が続いています。

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

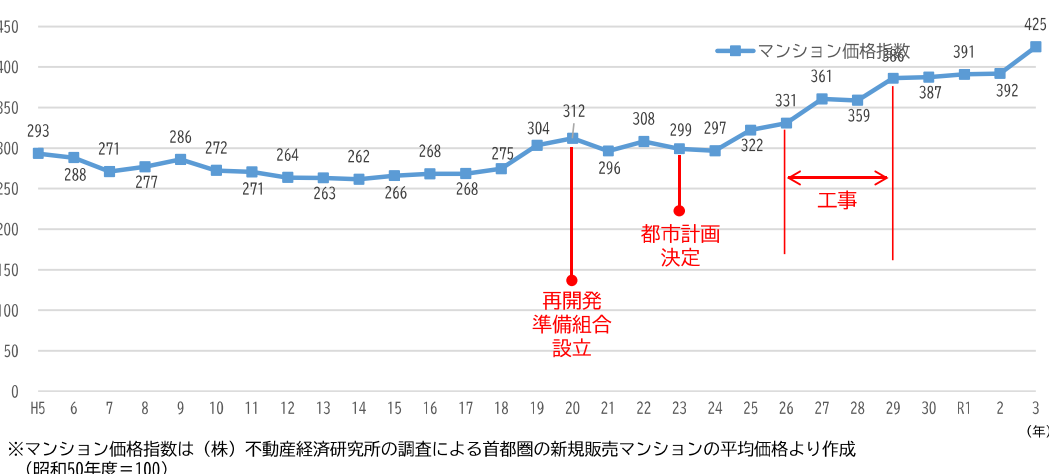
区人口動態と区財政動向



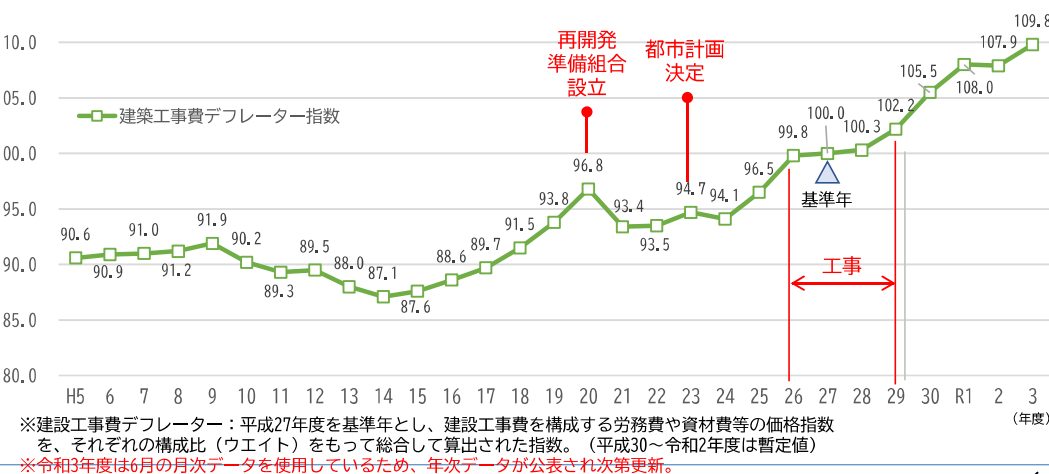
地価の動向



住宅需要の動向



建設工事費の動向



2. 1) 都市基盤整備

- 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が確保されました。
- 北側の歩行空間を拡幅することで、計画地の開発にともない発生する交通を円滑に処理しています。

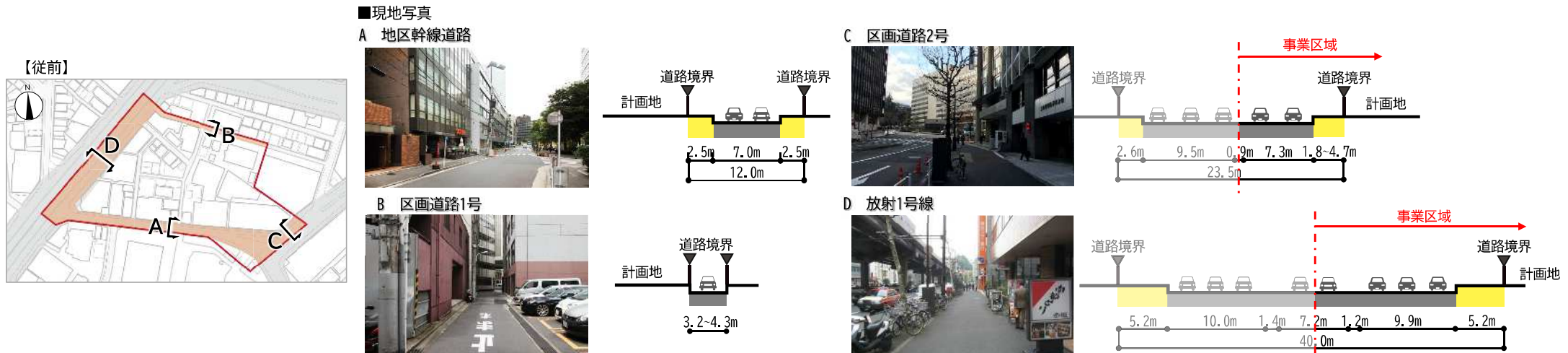
【従前】

- ・ 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。
- ・ 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。

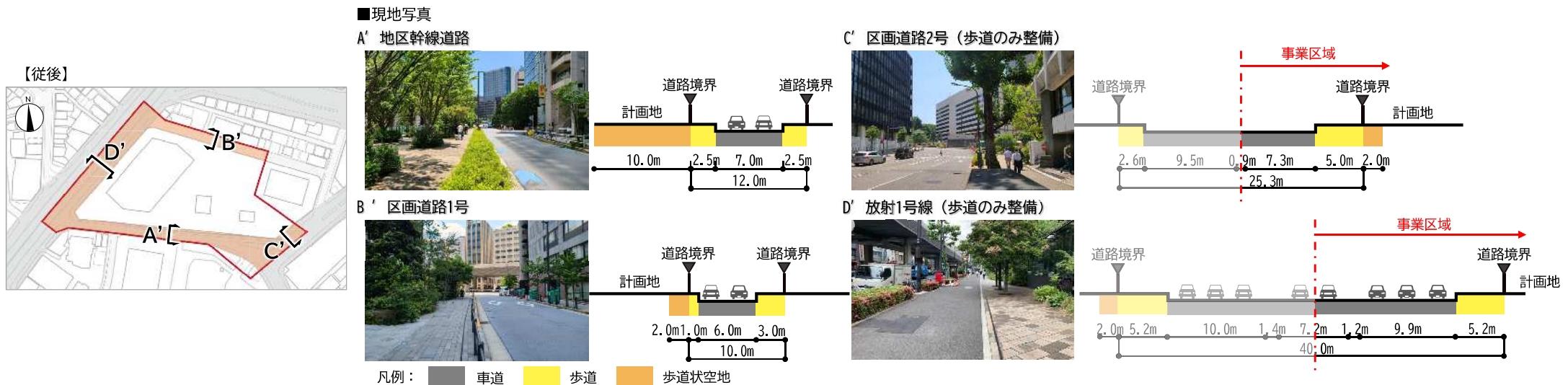
【従後】

- ・ 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。
- ・ 区画道路1号の車道を拡幅し、両側に歩道を整備したことで安全性を確保するとともに、計画地の開発にともない発生する交通を円滑に処理しています。

図表2.1-1 従前の道路整備状況及び主な道路の断面構成

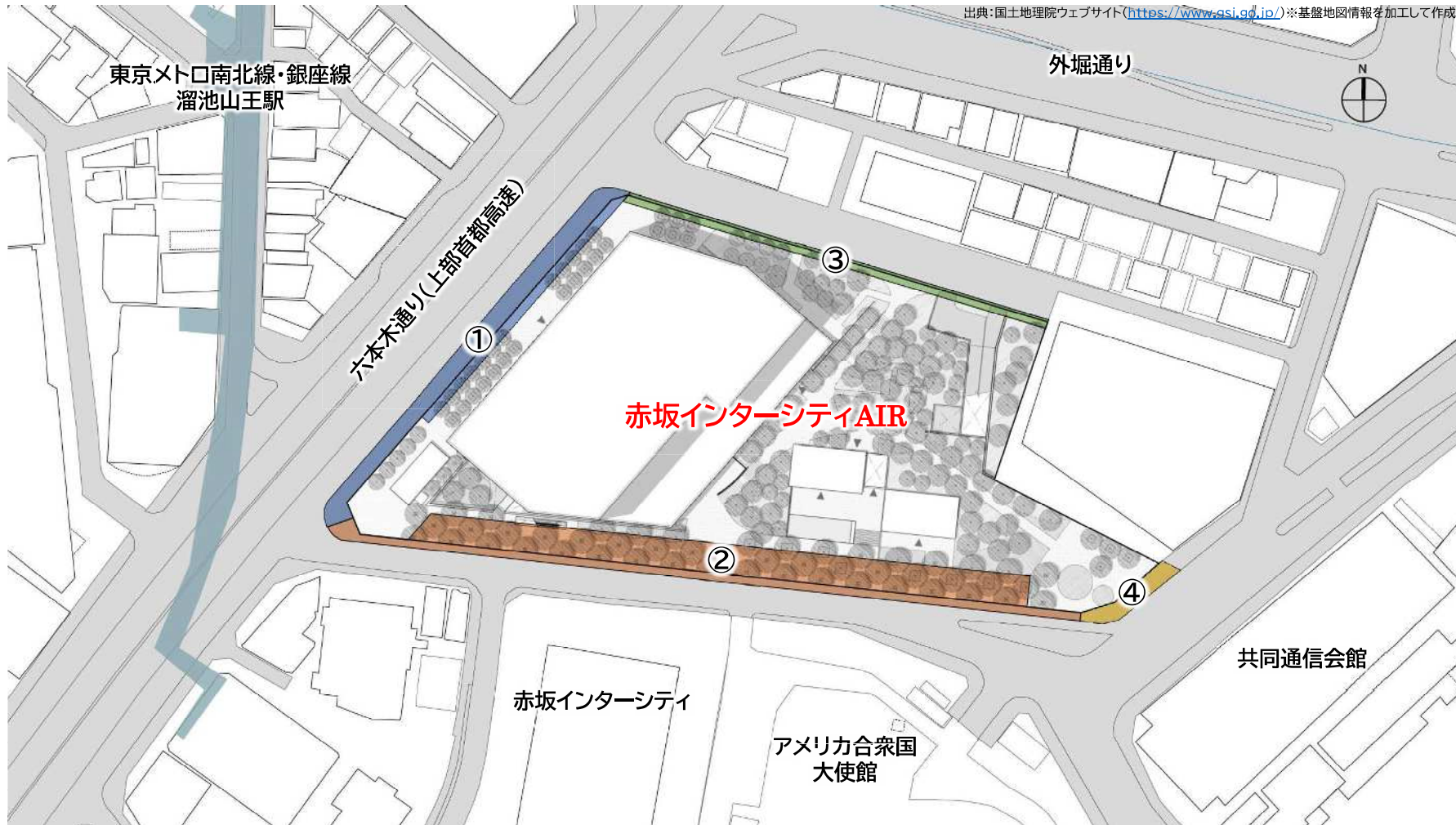


図表2.1-2 従後の道路整備状況及び主な道路の断面構成



2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-3 都市基盤の整備状況について



① 西側（六本木通り側）の歩行者空間



② 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間



③ 北側の歩行者空間



④ 東側（共同通信会館側）の歩行者空間



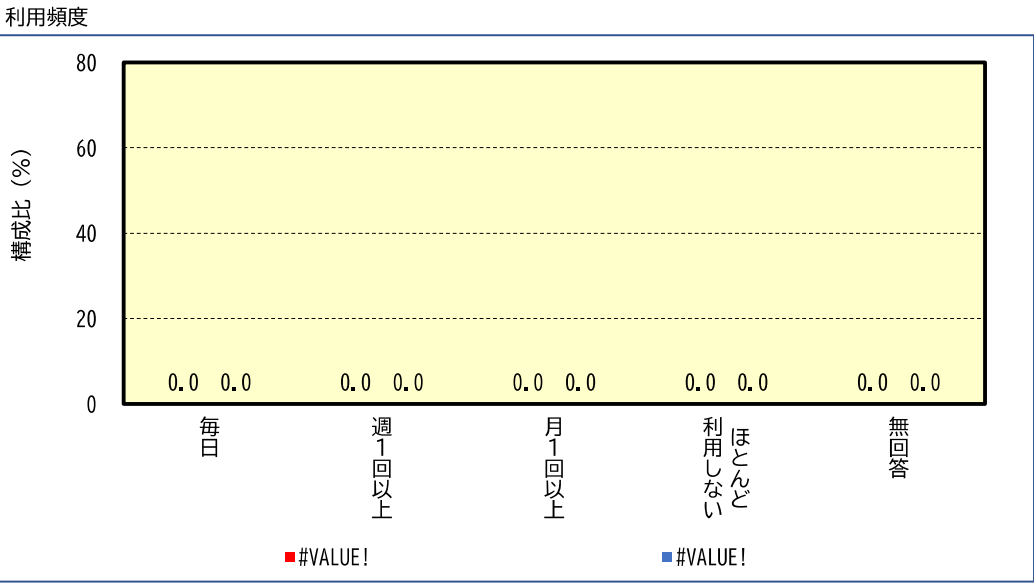
2. 1) 都市基盤整備

- 道路の利用頻度調査（アンケート調査）の結果について記載します。
- 道路整備状況の満足度調査（アンケート調査）の結果について記載します。

図表2.1-4 西側（六本木通り側）の歩行者空間の利用頻度

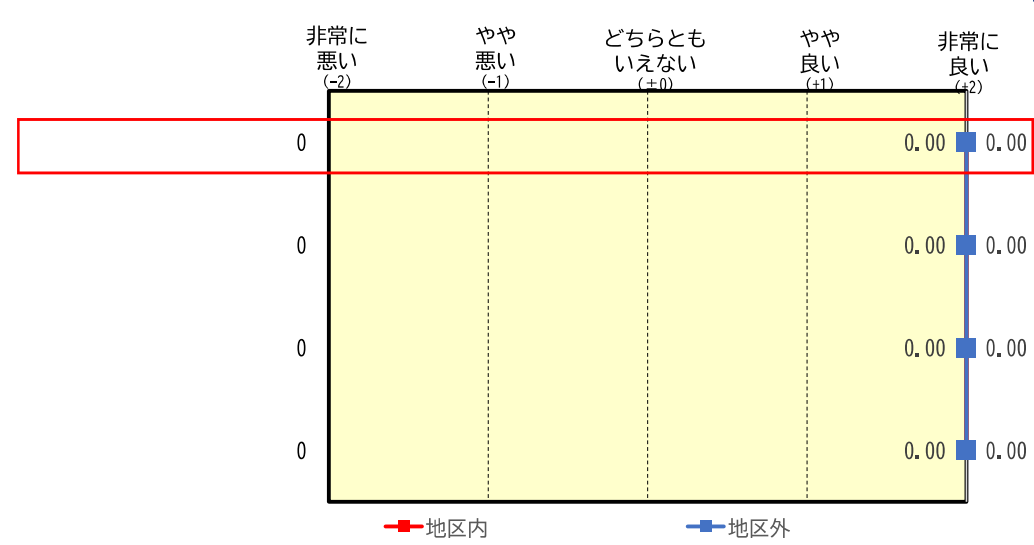


- 別の都市計画により定められた、整備済みの道路である。



- 西側（六本木通り側）の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-5 西側（六本木通り側）の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



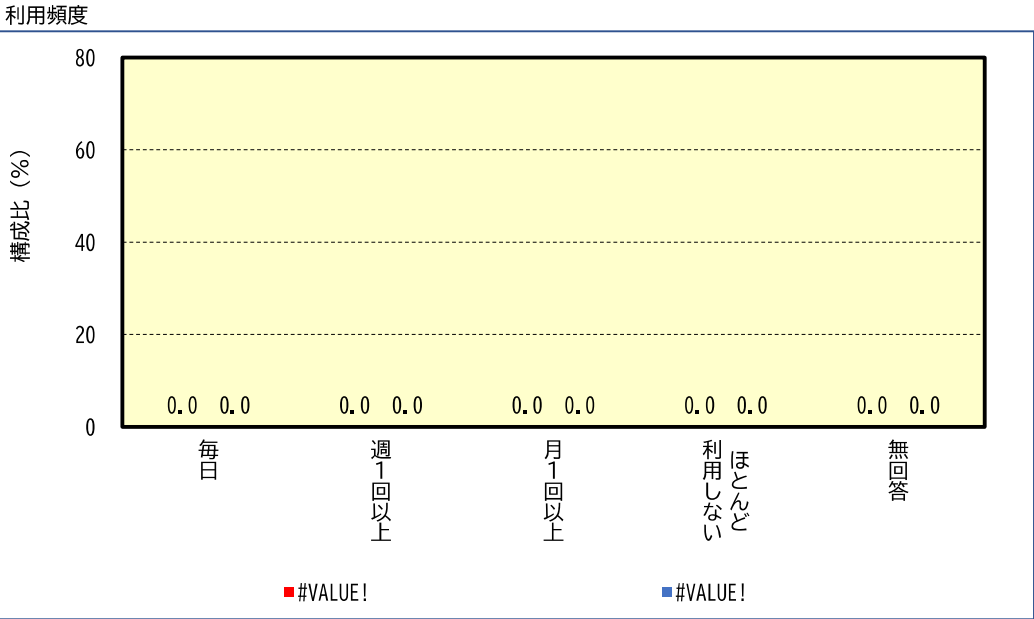
- 西側（六本木通り側）の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-6 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の利用頻度

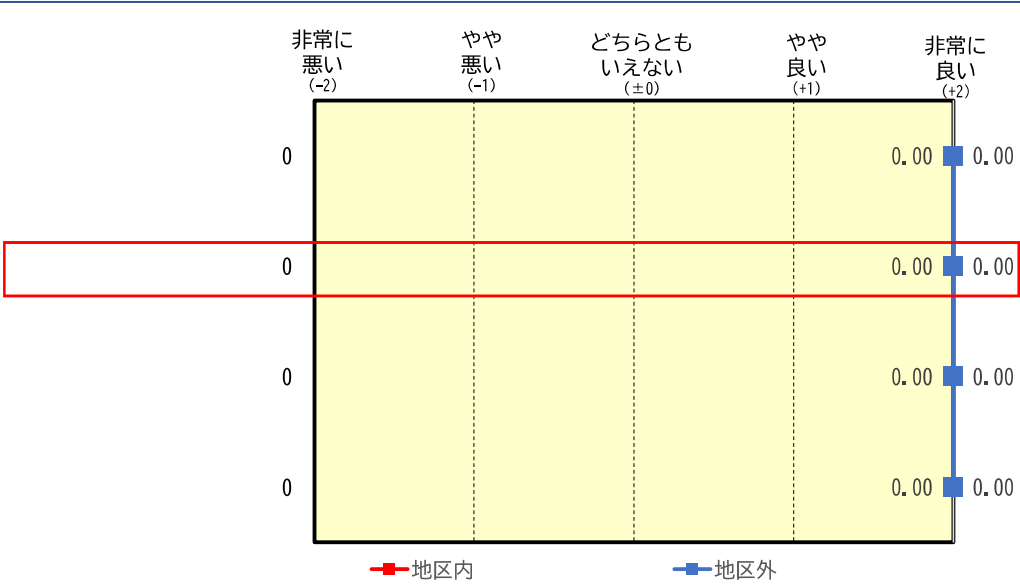


・ 都市計画上は、「地区幹線道路（幅員12m）」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。



・ 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-7 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



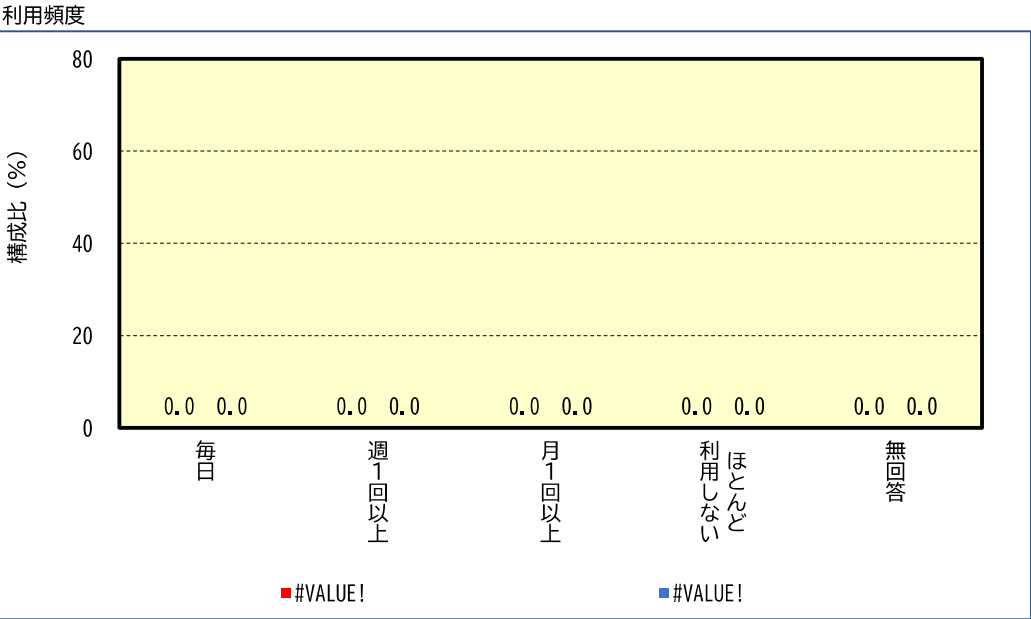
・ 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-8 北側の歩行者空間の利用頻度

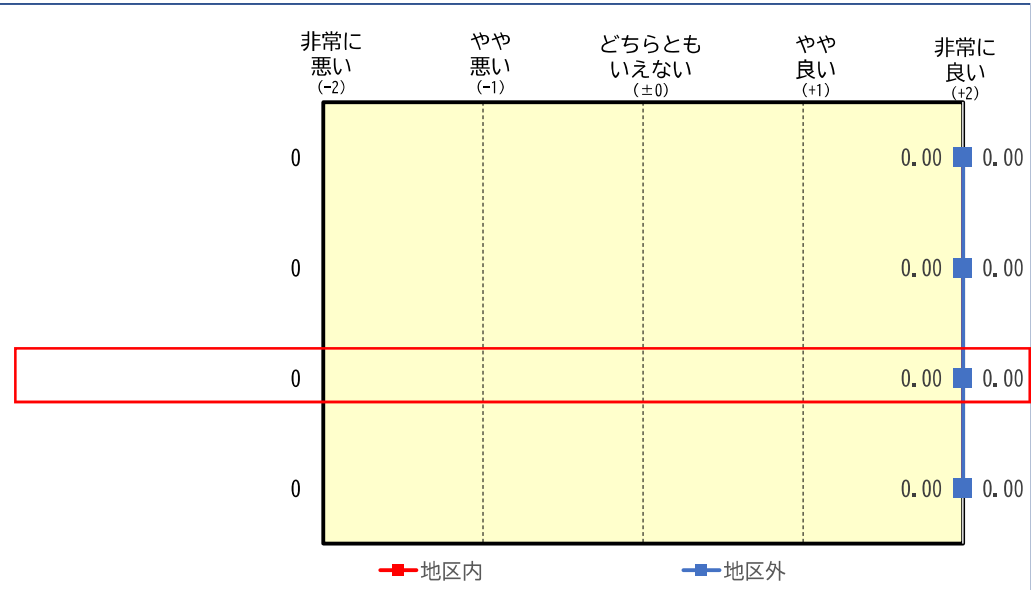


- 都市計画上は、「区画道路1号（幅員10m）」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。



- 北側の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-9 北側の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



- 北側の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

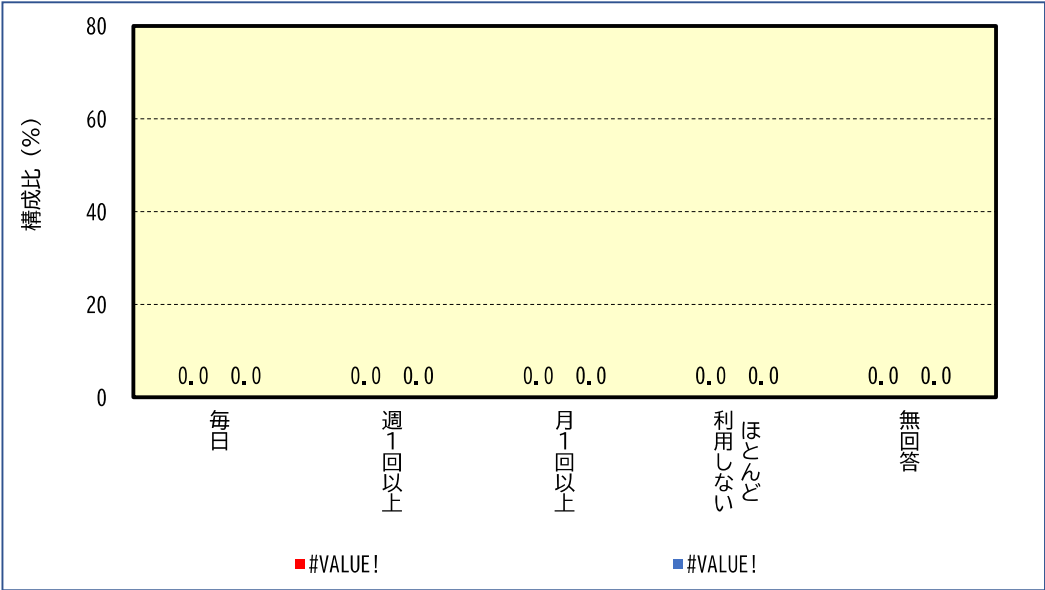
2. 1) 都市基盤整備

図表2.1-10 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の利用頻度



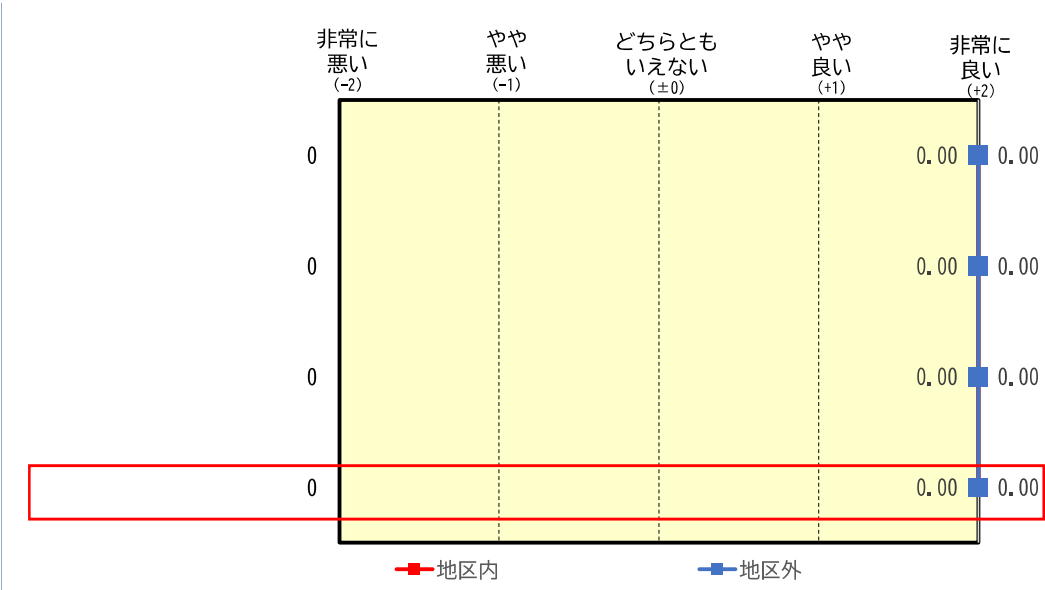
- 都市計画は、「区画道路2号（幅員12.5m~13.5m）」として位置づけられた、従前から一部拡幅された道路である。

利用頻度



- 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-11 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



- 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

2. 2) 都市防災（耐火率・不燃領域率）

○ 防災性の向上：再開発による空地率の向上により、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。

【従前】

・ 施行区域の幹線道路沿いには耐火建築物が密集しており、私道沿いの一部建築物には、準耐火建築物が見られました。また、施行区域内には幅員6m未満の狭い道路が多くみられました。

【従後】

・ 従前は施行区域内に建築物が密集していたのに対し、従後は再開発により集約されたため不燃化率が0.3%低下しましたが、道路拡幅・歩道状空地の整備等により、空地率が1.9%上昇し、防災性の向上に寄与しています。

図表2.2-1 土地利用現況（建物構造）

【従前】

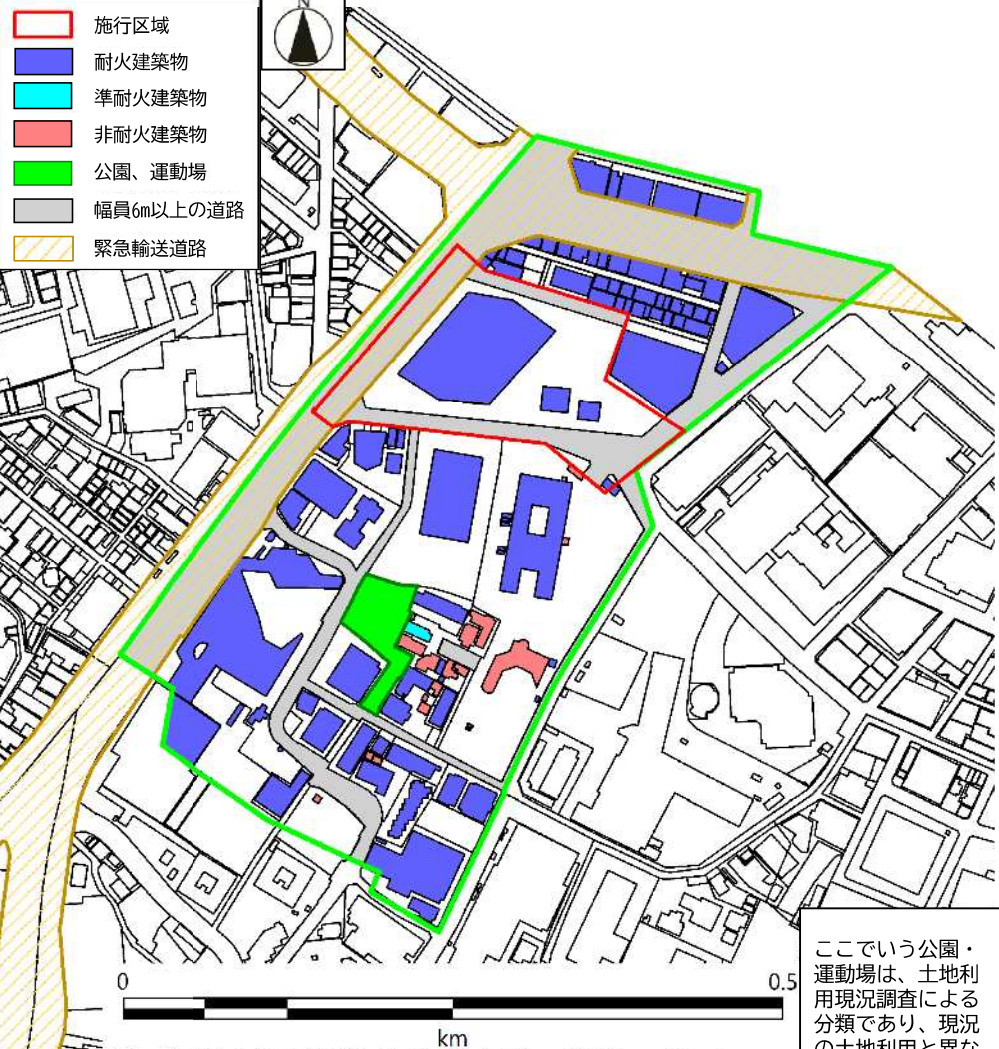


【従後】



図表2.2-2 不燃領域率【参考】

【従後】

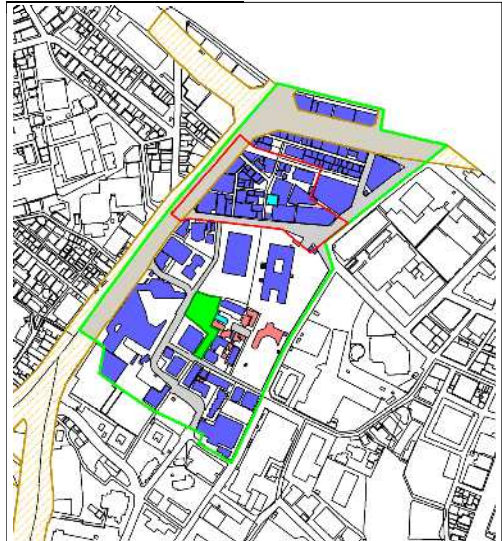


■ 不燃領域率の算定（赤坂一丁目）

	空地率	不燃化率	不燃領域率
従 前	29.6%	95.6%	96.9%
従 後	31.5%	95.3%	96.8%
変化値	1.9%	-0.3%	-0.1%

不燃領域率
= 空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率
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（赤坂一丁目の面積 153,000㎡）
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）

【従前（平成23年度）】



このページの図は「土地利用現況調査」及び「基盤地図情報」を基に作成

2. 2) 都市防災（活動有効空間不足率）

○ 道路拡幅、及び再開発による空地の増加により、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。

【従前】

- ・当地区は、比較的広幅員の道路に囲まれていましたが、施行区域内には幅員4m未満の私道等の細街路が多くみられました。

【従前-従後重ね図】

- ・地区内の一部道路が廃止されたことにより、バッファカバー面積が約200㎡減少しましたが、道路拡幅、及び再開発による空地の増加により、災害時における避難・救助・救援等の活動エリアは確保されています。

図表2.2-3 活動有効空間不足率

【活動有効空間不足率】

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、町丁目ごとに下記式で算出します。

面積の単位は全て㎡

$$= 1 - \frac{\text{町丁目内のバッファカバー面積注1)}}{\text{町丁目の面積} - \text{町丁目除外- 土地利用分類の} \\ \text{対象面積注3)} - \text{公園等の面積注4)}} \times 100$$

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)を設定する。なお道路幅員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、対象外とする。
以上より町丁目の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 (D)	バッファ半径 (単位：m) (道路中心からの距離)
4～6m	$(D/2) + (10.0 + (D-4) \times 5)$
6～12m	$(D/2) + (20.0 + (D-6) \times 1.67)$
12m以上	$(D/2) + 30.0$

注3) 町丁目除外対象面積

避難対象者や救助対象者がいないと想定される土地利用分類で、1000㎡以上の公園、鉄道・港湾、水面・河川、田畑や原野、森林などが除外対象となる。
当該町丁目では該当はないものとする。

注4) 土地利用分類の公園等の面積

当該町丁目では一箇所の公園（約2870㎡、右図凡例 ）が対象となる。

資料：「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）」
（平成30年2月、東京都都市整備局）

■活動有効空間不足率の算定（赤坂一丁目）

	対象町丁目内の バッファカバー面積	対象町丁目面積 町丁目面積-除外対 象面積-公園等面積	活動有効空間 不足率
従 前	約 116,000 ㎡	約 150,100 ㎡	約 22.7 %
従 後	約 115,800 ㎡	約 150,100 ㎡	約 22.9 %
変化値	約-200 ㎡	約 0 ㎡	約 0.2 %

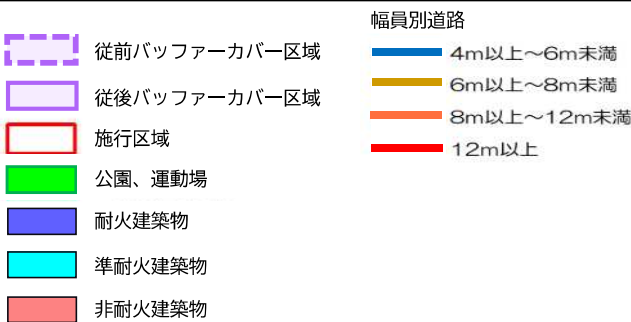
【従前】



「土地利用現況調査」及び「基盤地図情報」を基に作成

ここでいう公園・運動場は、土地利用現況調査による分類であり、現況の土地利用と異なる場合があります。

※事後評価対象の再開発事業の効果をみるため、対象地区以外は従前（平成23年度）と同様としています。



【従前-従後重ね図】



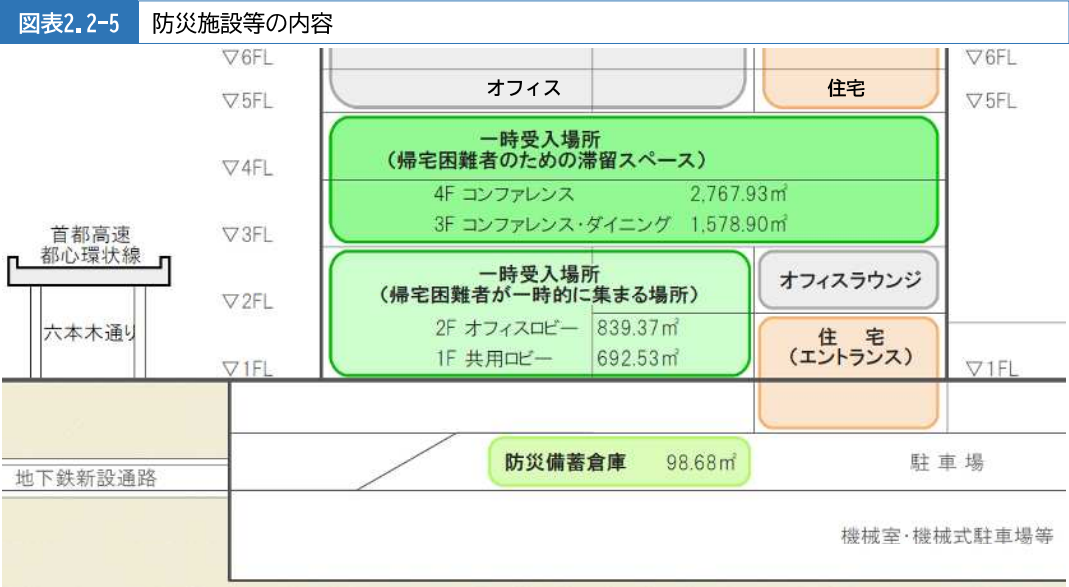
2. 2) 都市防災（防災施設の整備状況）

- 災害時における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。
- 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。

赤坂一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）
赤坂一丁目地区は、港区地域防災計画に掲げる帰宅困難者対策として、一時受入場所（①帰宅困難者のための滞留スペース（3・4階コンファレンス）、②帰宅困難者が一時的に集まる場所（1・2階オフィスロビー））及び防災備蓄倉庫を整備し、港区と「災害時における帰宅困難者等への支援に関する協定書」を平成28年3月に締結し、災害に強い街づくりに寄与しています。
非常用発電機の整備や制振構造を採用するとともに、ビル内各所に設置された加速度センサーにより地震によるビル躯体への被害状況を予測し安全性を判定する「被災度判定システム」や、震度4以上の地震速報を受信した際に館内に自動放送を行うシステムが整備されるなど、防災性能の高い施設整備を行っていることから、都市防災に資する施設として評価できます。
建物全体を対象とした年2回の防災訓練の実施や、起震車や水撒きなどを体験できる体験型防災訓練を実施しているなど、地域の防災意識を高める取組を行っています。

図表2.2-4 防災施設の整備状況

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	事務所、店舗、住宅
港区との協定の締結	平成28年3月1日 「災害時における帰宅困難者等への支援に関する協定書」 ○一時受入場所：帰宅困難者のための滞留スペース（3階・4階）：約4,350㎡ 帰宅困難者が一時的に集まる場所（1階・2階）：約1,530㎡ 合計 約5,880㎡ ○一時受入人数：2,637人（帰宅困難者のための滞留スペース4,350㎡÷1.65㎡/人） ○提供する備蓄物資等：アルミブランケット 2,637枚（一人当たり 1枚） トイレットペーパー 7,911個（一人当たり 3個） 簡易トイレ（携帯トイレ） 39,555個（一人当たり 15個） 簡易食料 23,733食（一人当たり 9食） 保存水（500ml） 47,466本（一人当たり 18本） ※一時受入場所の使用に当たり必要なトイレ等の設備、備品等を帰宅困難者に使用させる。 ※帰宅困難者のための滞留スペースにおいて帰宅困難者へ提供する物資を備蓄するための倉庫は、本施設建築物のうち地下2階に約100㎡のものを設置する。 ※提供する備蓄物資等について、一時受入人数に対し提供する3日分の物資等とする。
主なインフラの防災性能	・非常用発電機（中圧ガス） ・耐震性能（制振構造） ・被災度判定システム（ビル躯体に設置）
防災空地、避難経路	・適切な空地の整備による街区形成 ・地区幹線道路及び区画道路の拡幅 ・歩道状空地の整備
街区における生活の継続	・ビル管理員用：食料 450食（50人×3食×3日） 飲料水 450ℓ（50人×3ℓ×3日） ・テナント用：各テナントにて備蓄、各フロア廊下に備蓄用スペースを確保 ・居住者用：居住者にて各自で備蓄
防災意識を高める独自の取組み	・防災訓練の実施（年2回） ・赤坂体験型防災訓練の実施 ・防災マニュアルの作成・配布



出典:「災害時における帰宅困難者等への支援に関する協定書」



帰宅困難者のための滞留スペース



帰宅困難者が一時的に集まる場所



非常用発電機



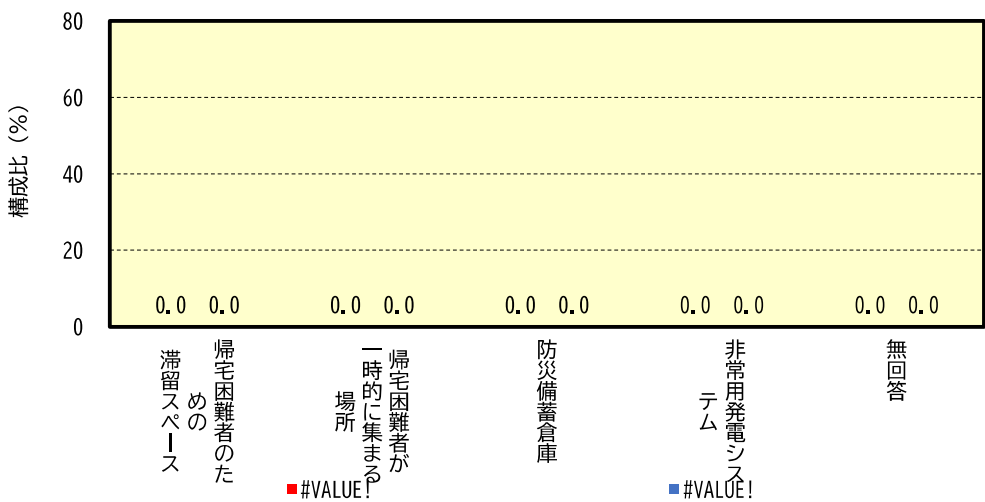
防災備蓄倉庫（地下2階）

2. 2) 都市防災（防災施設の整備状況）

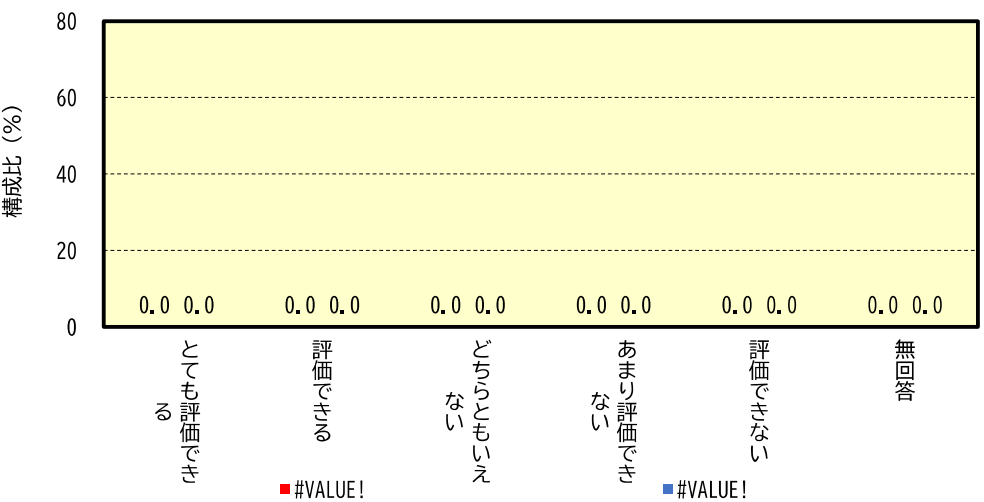
- 防災設備等の認知度調査（アンケート調査）の結果について記載します。（図表2.2-6）
- 駅前滞留問題対策、地域の防災性の向上に対する感性・官能調査（アンケート調査）の結果について記載します。（図表2.2-7、図表2.2-8）

赤坂一丁目地区において、防災意識に関する調査を行いました。（図2.2-6、図2.2-7、図2.2-8）
防災設備等の認知度調査の結果について記載します。
災害時の帰宅困難者等の駅前滞留問題対策に対する感性・官能調査の結果について記載します。
地域の防災性の向上に対する感性・官能調査の結果について記載します。

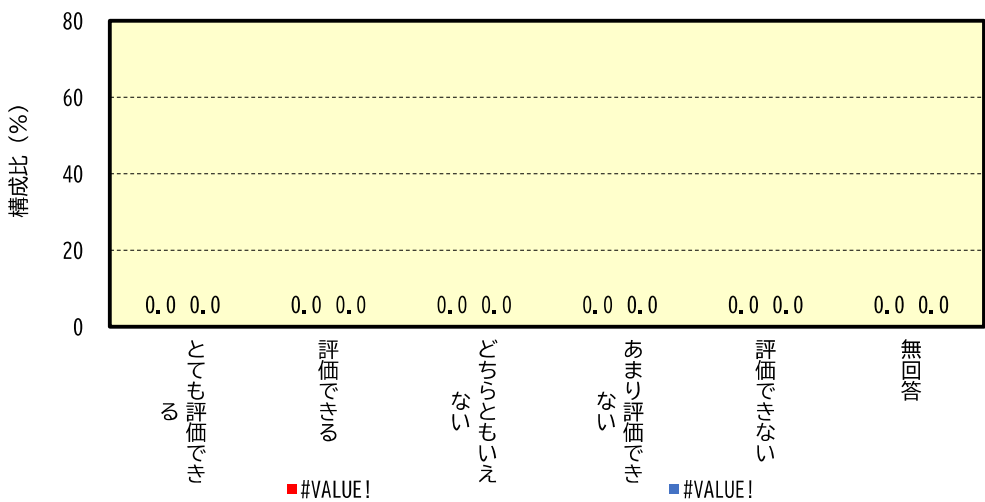
図表2.2-6 防災設備等の認知



図表2.2-7 帰宅困難者等の駅前滞留問題対策



図表2.2-8 地域の防災性の向上



2. 3) 居住性・快適性（事業継続性、住宅整備）

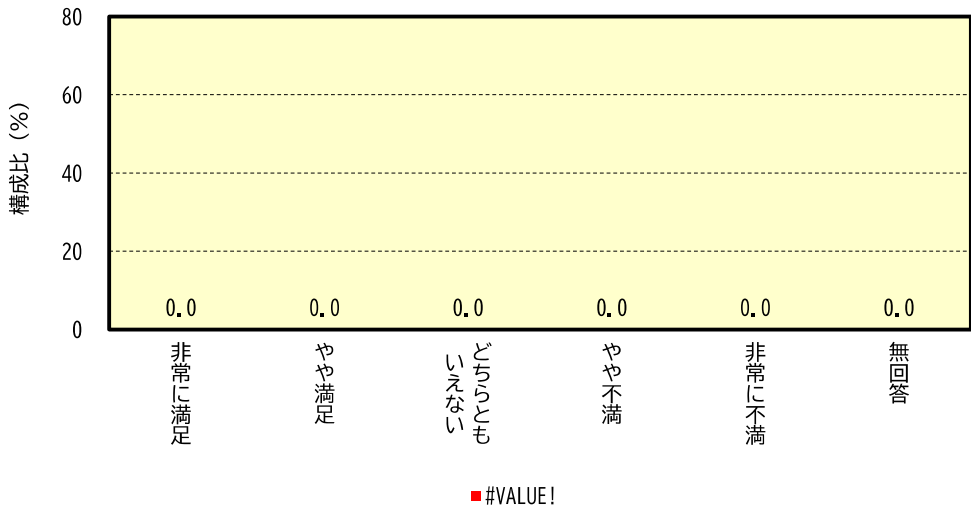
- 整備された住宅は、第4次港区住宅基本計画で促進している誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多くなっています。このようなことから、良質な住宅供給がなされていると認められます。
- 住宅の入居率は分譲住宅が100%、賃貸住宅が96%であり、施設稼働状況は良好です。

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、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。
居住者満足度調査（アンケート調査）の結果について記載します。

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 居住者満足度



「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2.3-2 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〕

	単身	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

- 歩道と一体的な歩道状空地を整備するとともに、駅に直結する地下鉄連絡通路や広場を整備することで、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。
- 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、憩いの空間を形成しています。

駅に直結したバリアフリーの地下鉄連絡通路を整備することで、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。また、地下鉄駅前広場を設けることで、溜池山王駅を利用する歩行者の滞留、集散空間を確保するとともに、敷地内の緑地や広場を設けることで、来街者や就業者が憩える緑豊かな空間を形成しています。

図表2.3-4 公開空地の整備状況について



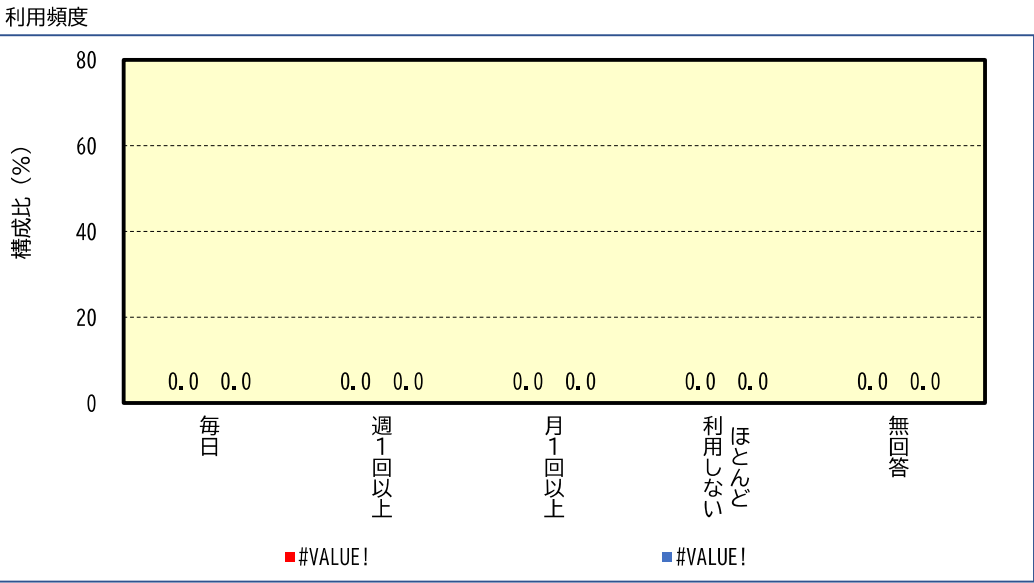
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

- 公開空地の利用頻度調査（アンケート調査）の結果について記載します。
- 公開空地の整備満足度調査（アンケート調査）の結果について記載します。

図表2.3-5 地下鉄連絡通路の利用頻度

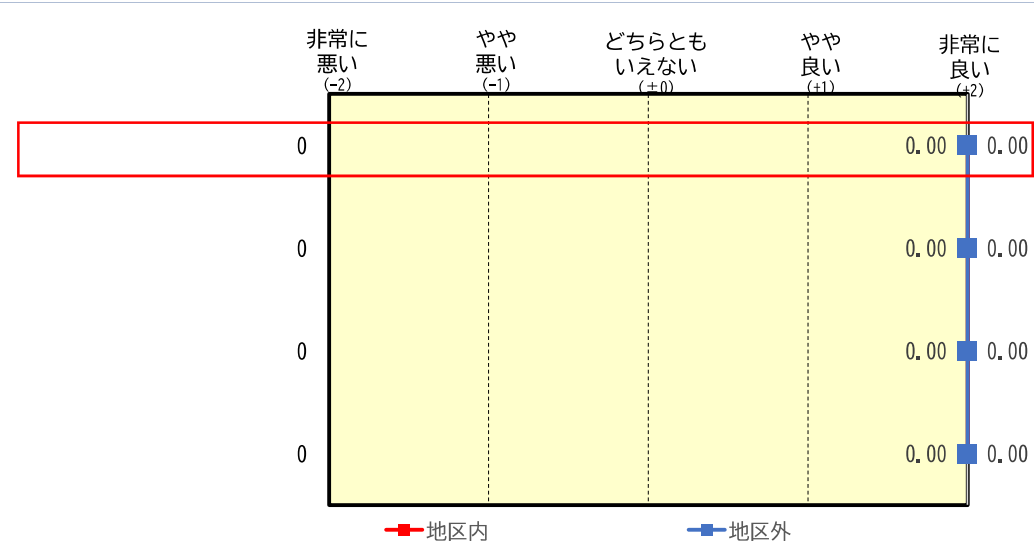


・ 都市計画上是、「地下鉄連絡通路（幅員3.5m）」として位置づけられた新設の通路である。



・ 地下鉄連絡通路の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.3-6 地下鉄連絡通路の整備満足度【総合評価】



・ 地下鉄連絡通路の整備満足度調査の結果についての考察を記載します。

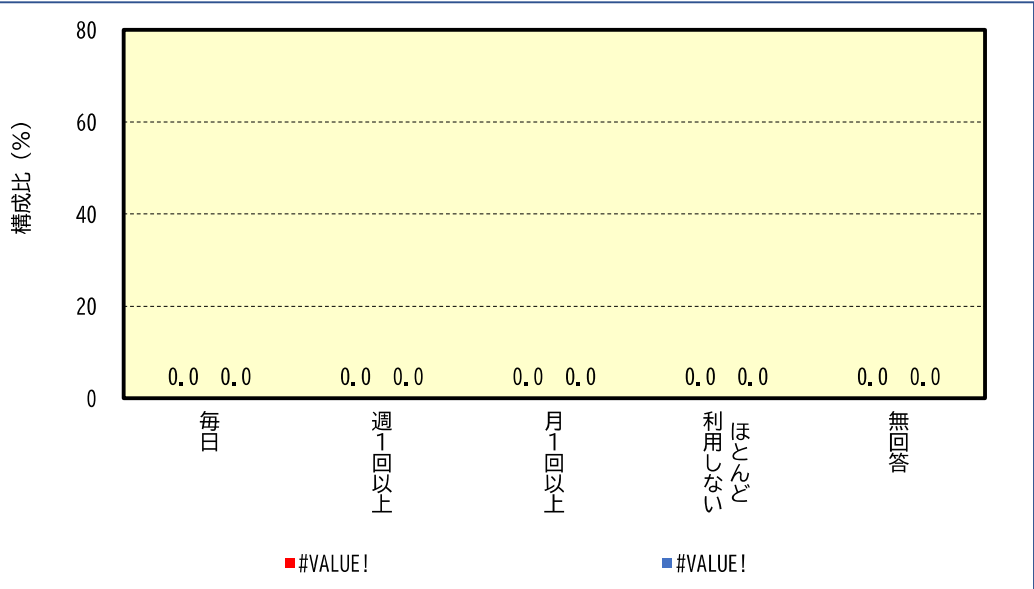
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-7 地下鉄連絡広場の利用頻度・利用目的



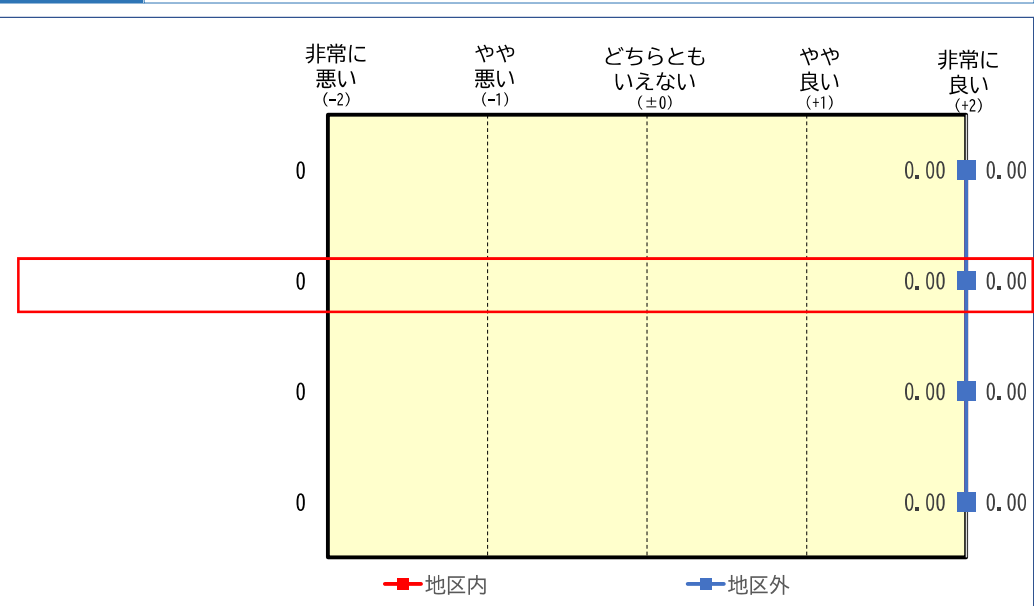
都市計画では、「地下鉄連絡広場（約600㎡）」として位置づけられた新設の広場である。

利用頻度



地下鉄連絡広場の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

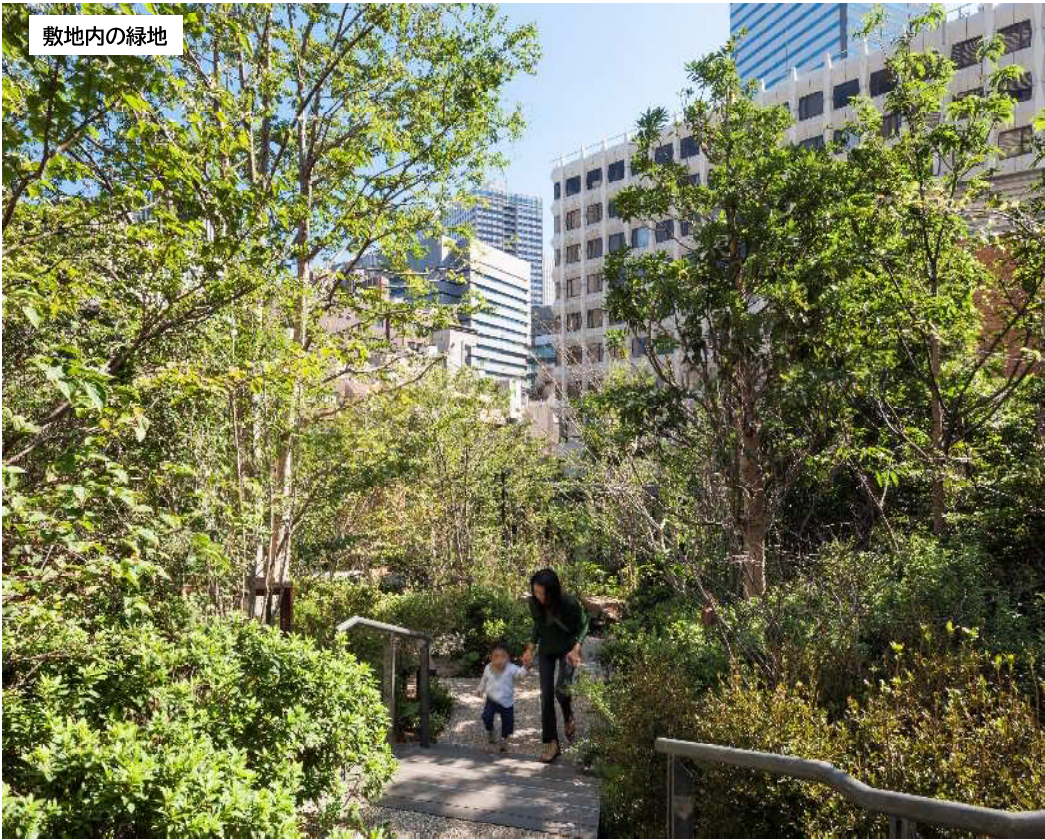
図表2.3-8 地区幹線道路2号（車道、歩道・歩行者空間）の整備満足度【総合評価】



地下鉄連絡広場の整備満足度調査の結果についての考察を記載します。

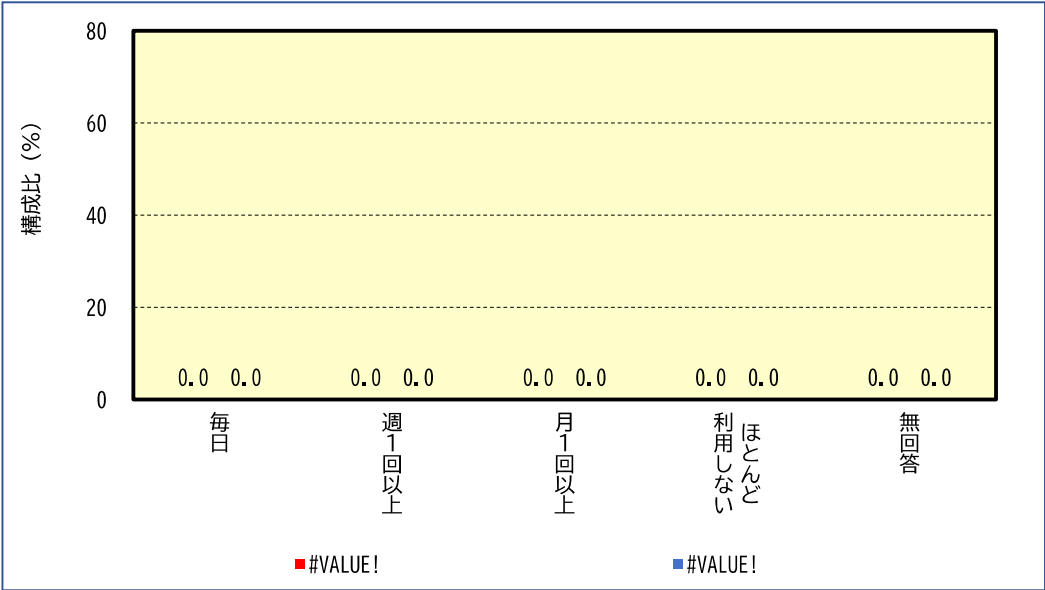
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-9 敷地内の緑地の利用頻度・利用目的



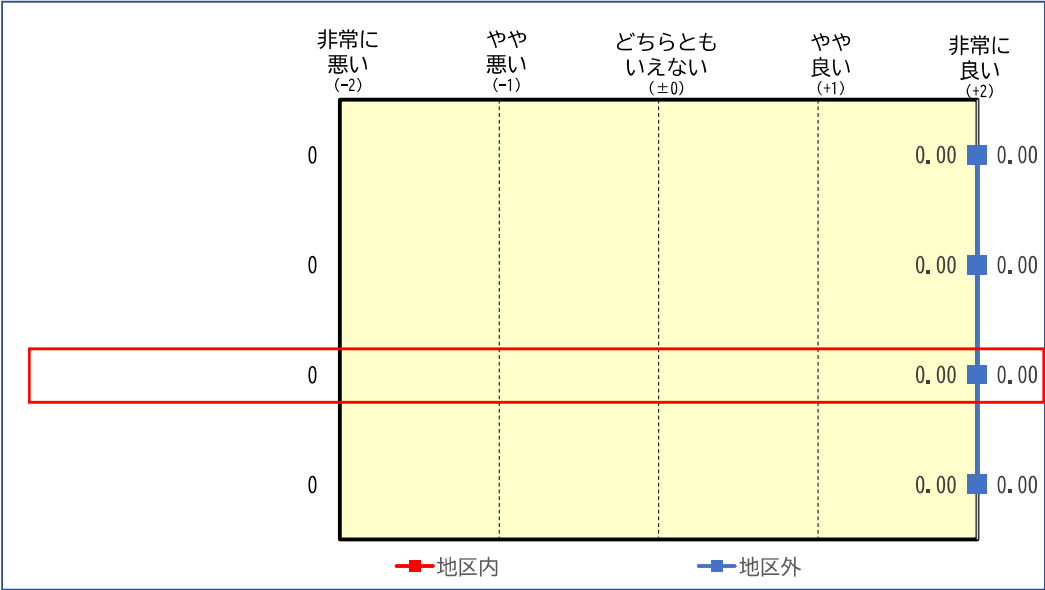
・ 有効空地として整備された新設の緑化空間（グリーンテラス）である。

利用頻度



敷地内の緑地の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.3-10 地区幹線道路2号（車道、歩道・歩行者空間）の整備満足度【総合評価】



・ 敷地内の緑地の整備満足度調査の結果についての考察を記載します。

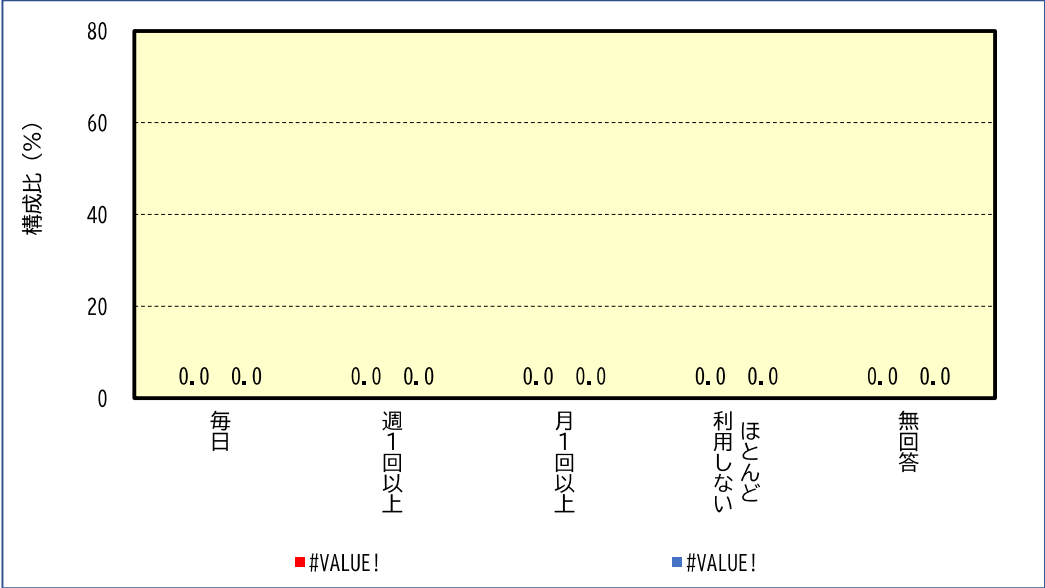
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2. 3-11 広場の利用頻度・利用目的



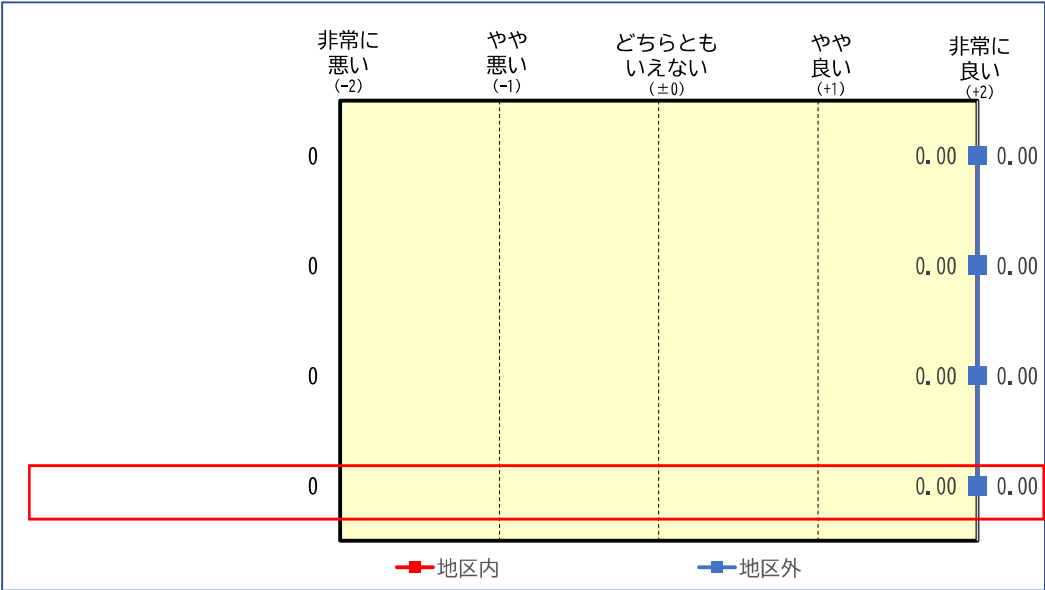
・ 都市計画上は、「広場（約650㎡）」として位置づけられた新設の広場である。

利用頻度



・ 広場の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2. 3-12 地区幹線道路2号（車道・歩道・歩行者空間）の整備満足度【総合評価】



・ 広場の整備満足度調査の結果についての考察を記載します。

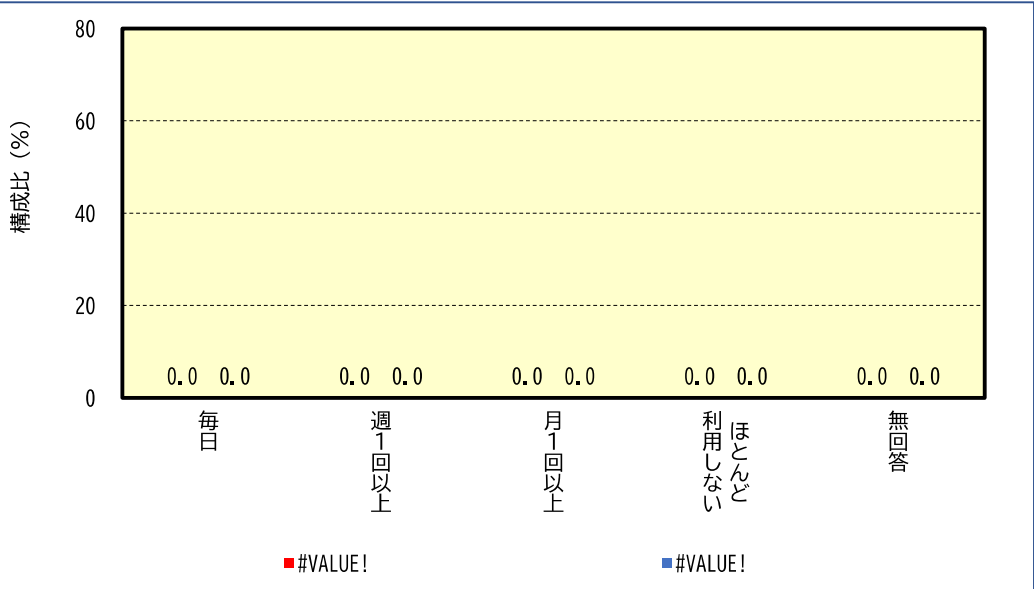
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.1-5 西側（六本木通り側）の歩行者空間の利用頻度



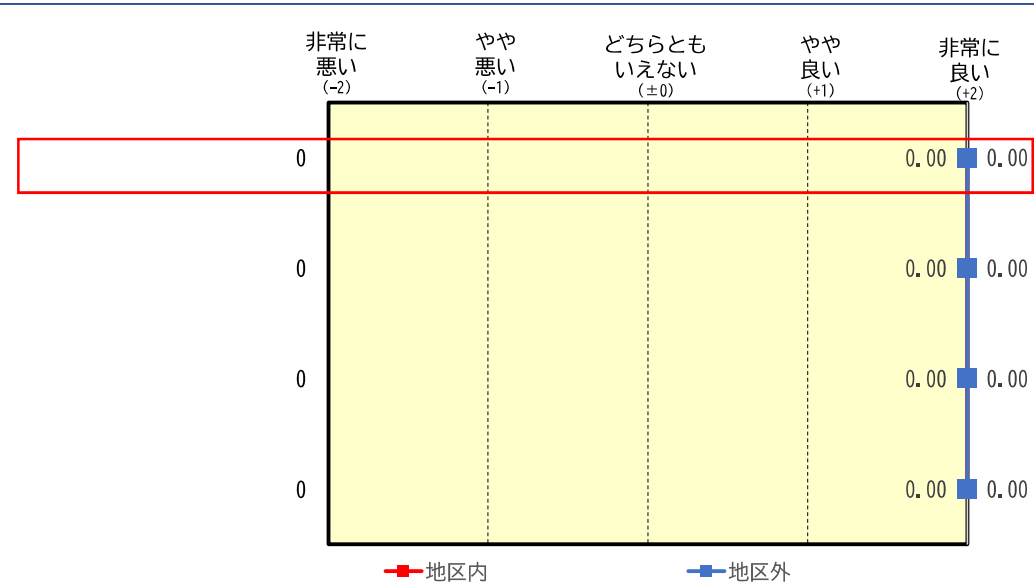
別の都市計画により定められた、整備済みの道路である。

利用頻度



西側（六本木通り側）の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-6 西側（六本木通り側）の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



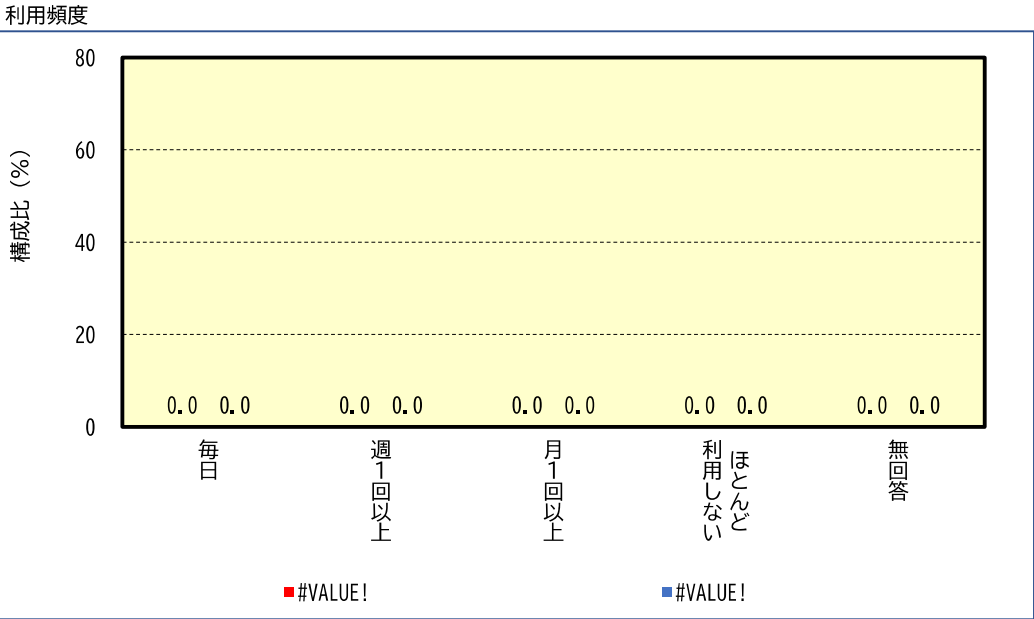
西側（六本木通り側）の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.1-5 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の利用頻度

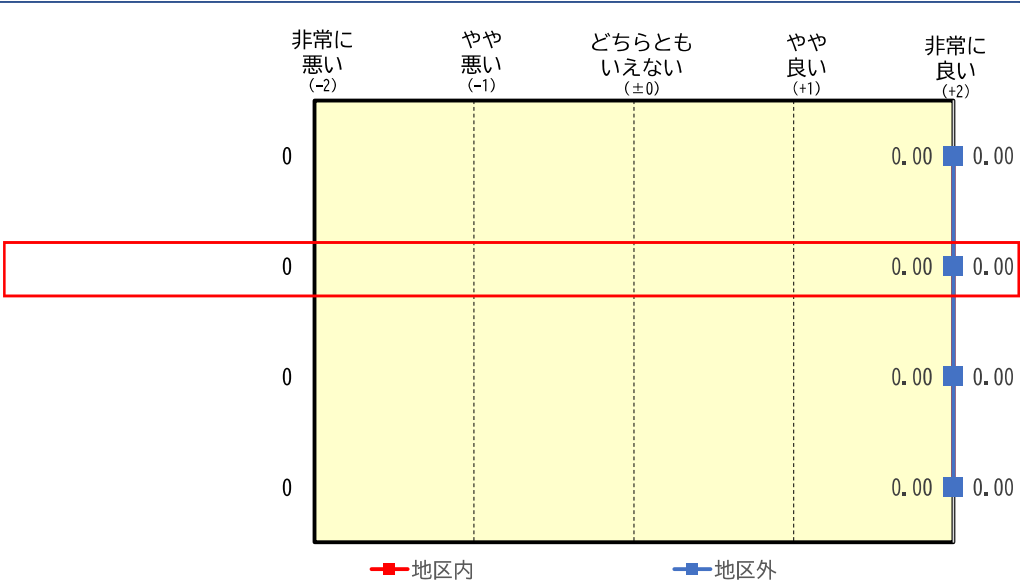


・ 都市計画上は、「地区幹線道路（幅員12m）」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。



・ 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-6 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



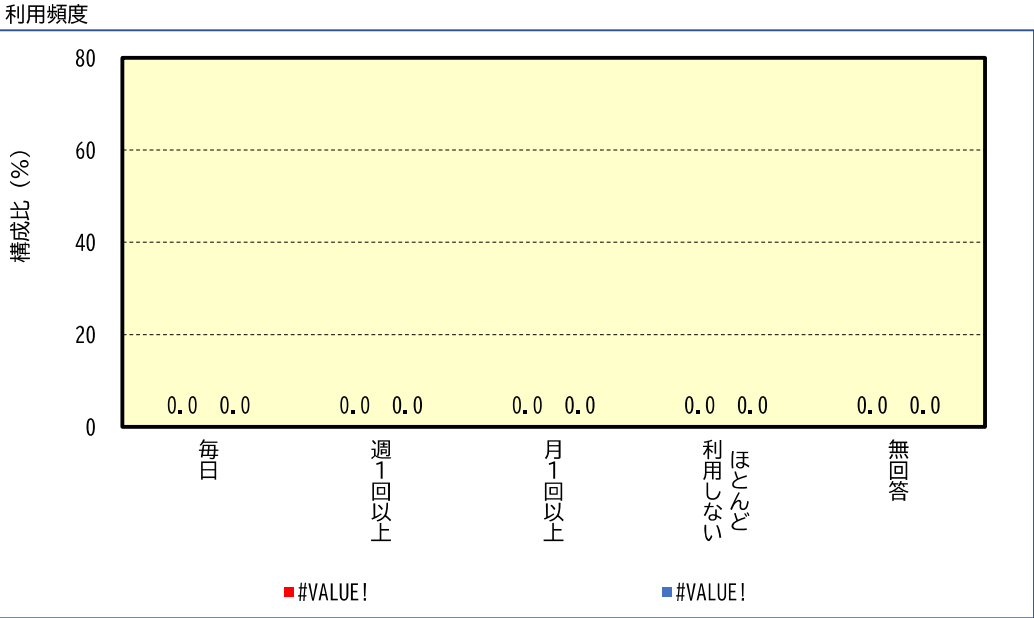
・ 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.1-7 北側の歩行者空間の利用頻度

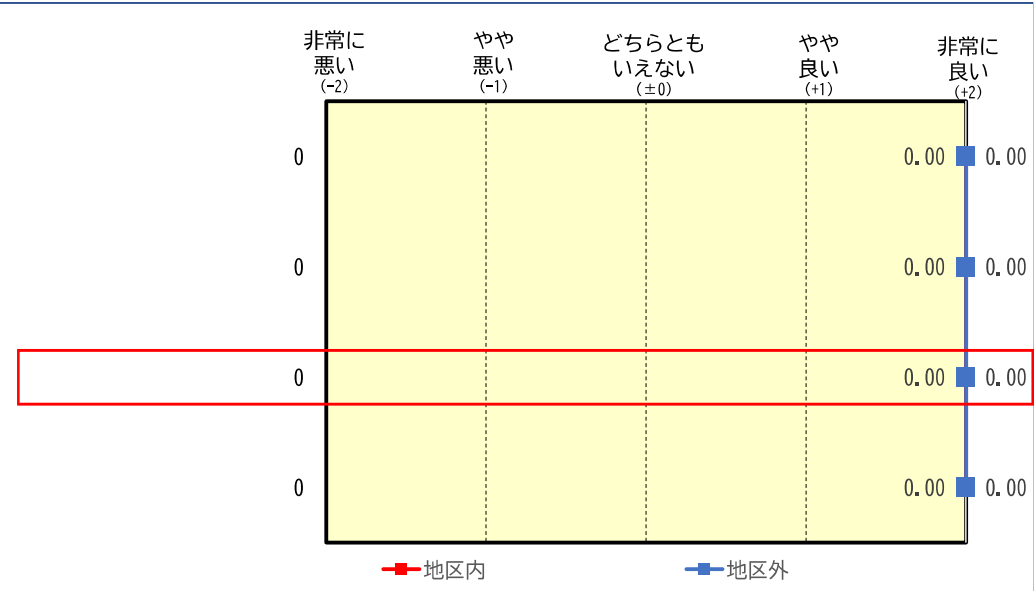


- 都市計画上は、「区画道路1号（幅員10m）」として位置づけられた、従前から拡幅された道路である。



- 北側の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-8 北側の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



- 北側の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

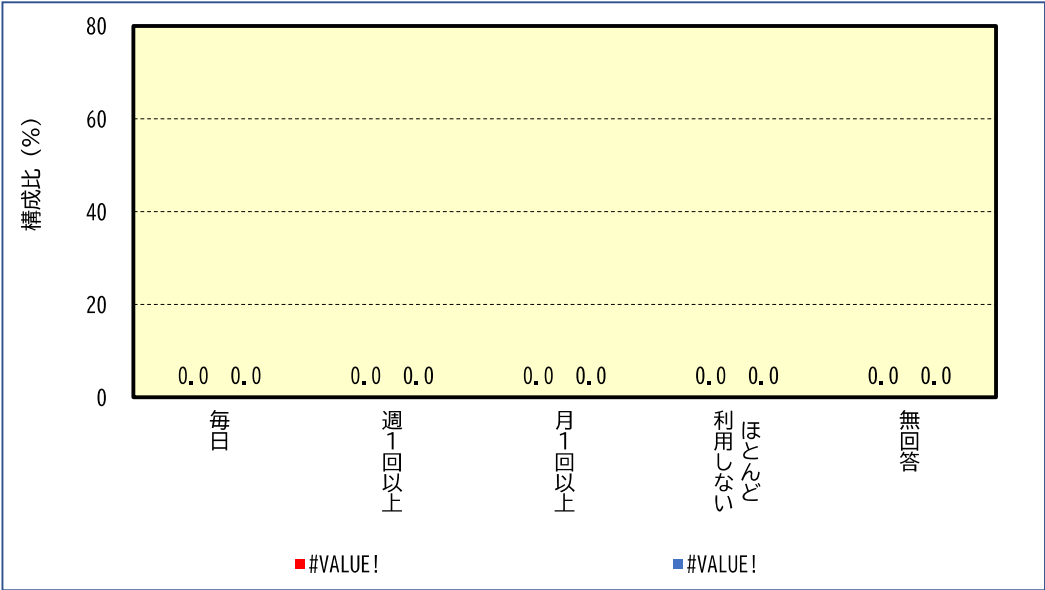
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.1-9 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の利用頻度



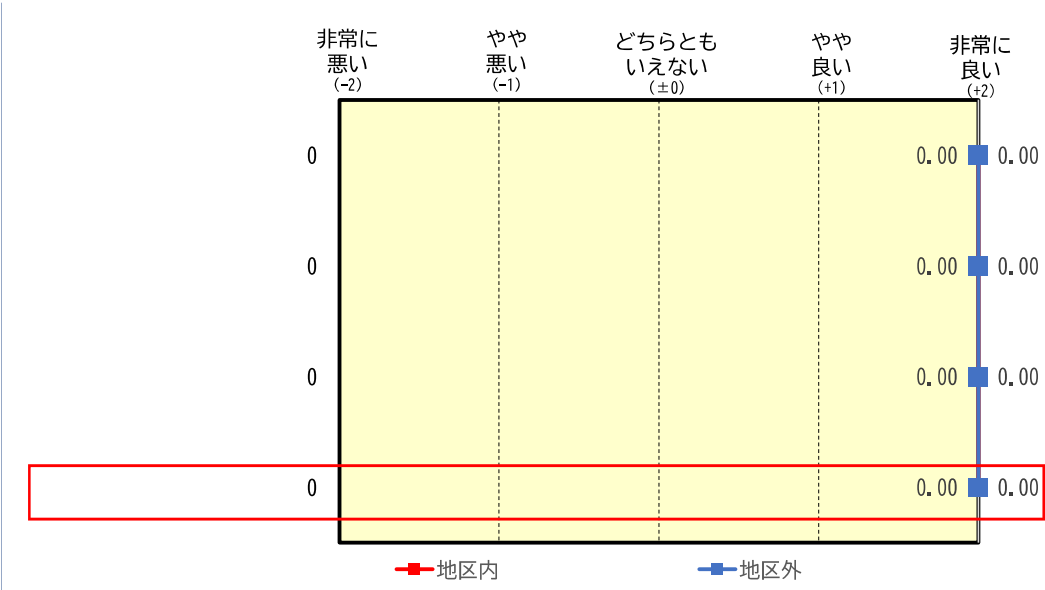
- 都市計画上是、「区画道路2号（幅員12.5m~13.5m）」として位置づけられた、従前から一部拡幅された道路である。

利用頻度



- 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の利用頻度調査の結果についての考察を記載します。

図表2.1-10 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の整備満足度【総合評価】



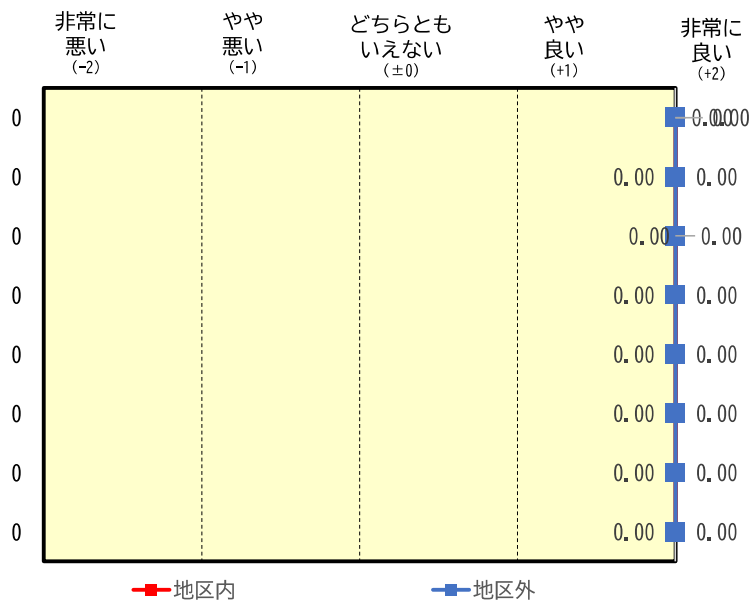
- 東側（共同通信会館側）の歩行者空間の道路整備状況の満足度調査の結果についての考察を記載します。

2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺環境（近景）との調和））

○ 近景景観における住民認識評価調査（アンケート調査）の結果について記載します。（図表2.4-1）

近景景観における住民認識評価の結果について記載します。

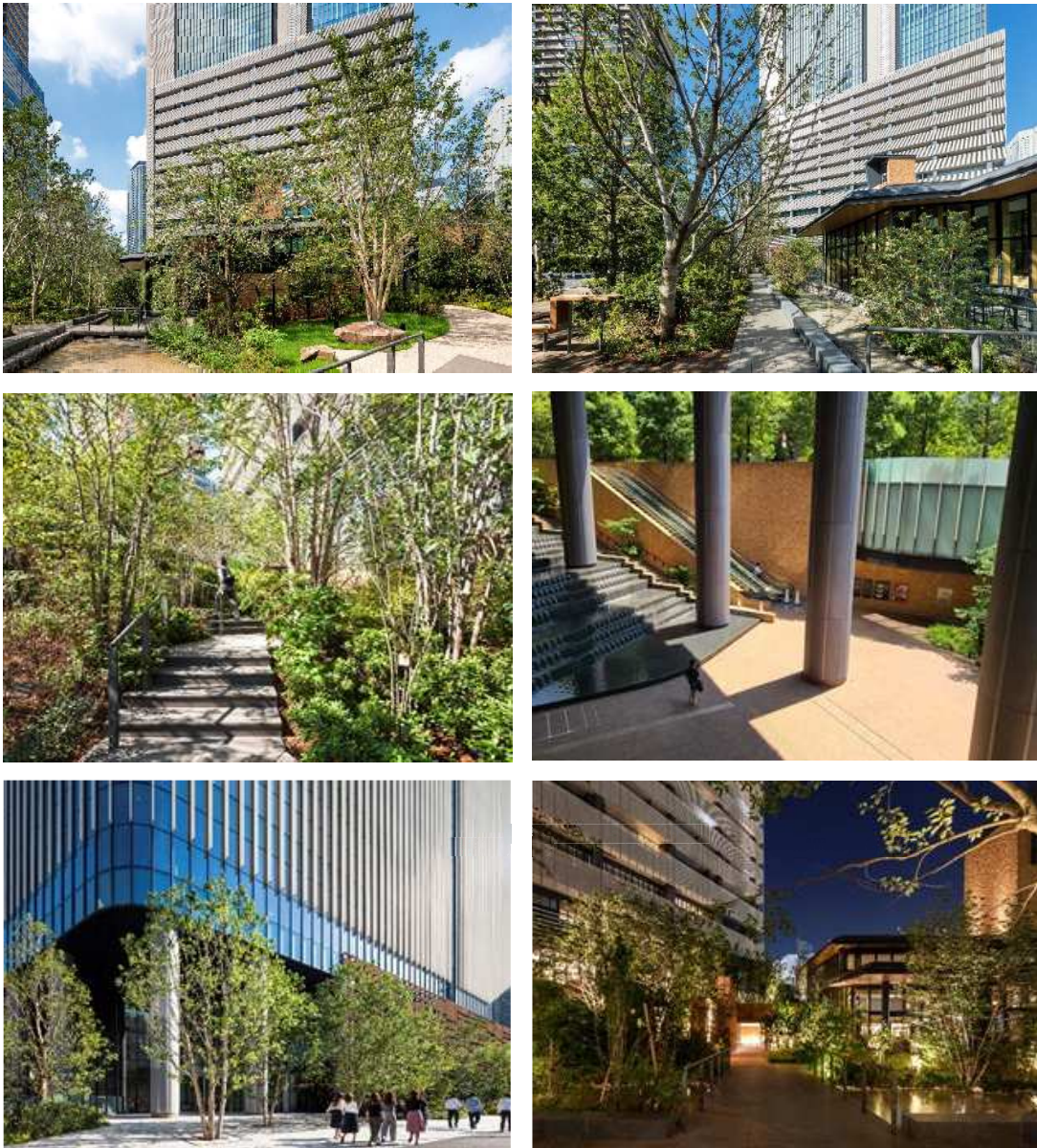
図表2.4-1 近景景観における住民認識評価結果（SD法）



参考 アンケート自由意見（近景）

質問2
自由意見の内容を記載します

図表2.4-2 赤坂一丁目地区における主な都市景観（近景）

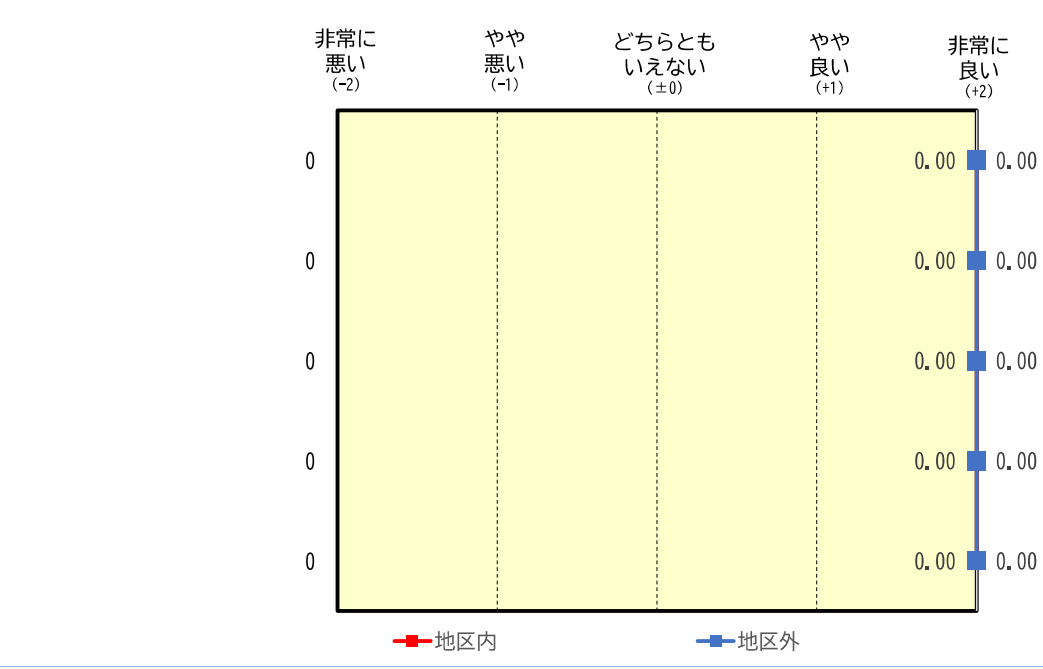


2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺環境（遠景・中景）との調和・地域のシンボル性））

○ 遠景・中景景観における住民認識評価調査（アンケート調査）の結果について記載します。（図表2.4-3）

遠景・中景景観における住民認識評価調査に結果について記載します。

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）



参考 アンケート自由意見（遠景・中景）

質問2
自由意見の内容を記載します

図表2.4-4 赤坂一丁目地区の主な遠景・中景景観



2. 4) 調和性・活力（地域創造（地域の活性化））

- 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ます。地下鉄連絡広場地下1階部分は、展示やイベント等にも利用されています。
- 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が主催して行われています。
- 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が主催となり、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みを行っていました。

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。

赤坂一丁目地区周辺における身近なコミュニティに関する調査（アンケート調査）の結果について記載します。（図表2.4-6）

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
地区内の自治会、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	有
地域の活性化に資するイベント等の実施	有
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



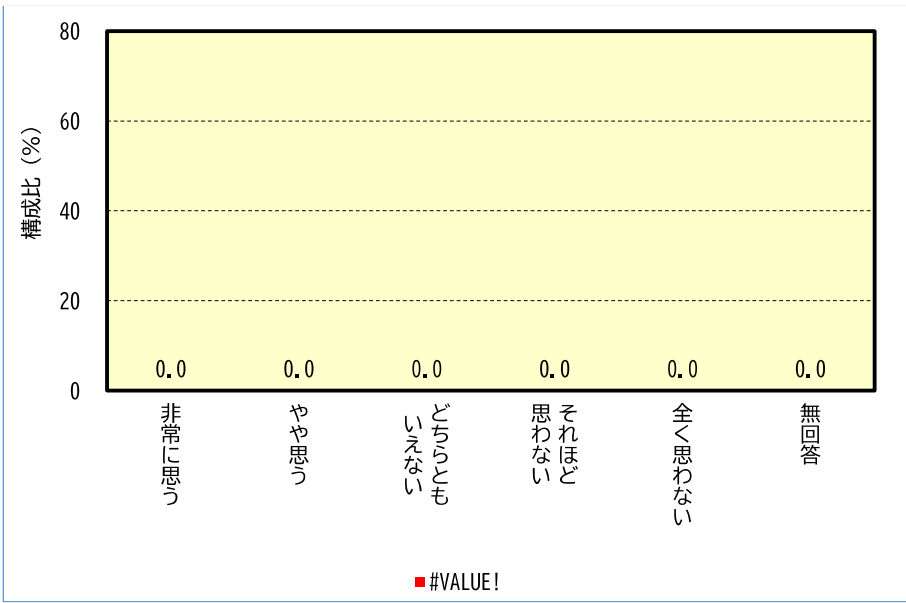
□東京インフィオラータ

□月明かりのコンサート

□東北復興みちのくマルシェ

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	松谷さやかのコンサート

図表2.4-6 参加経験のある活動（複数回答）



参考 地区内その他のオープンスペースの活用状況



□剪定植栽を活用したリーフづくりイベント

□デッキでのワーキングテラス

□ロビーでの風のコンサート

□緑地内・菜園でのワークショップ

□ロビーでの神輿の展示

2. 4) 調和性・活力（歴史・文化）

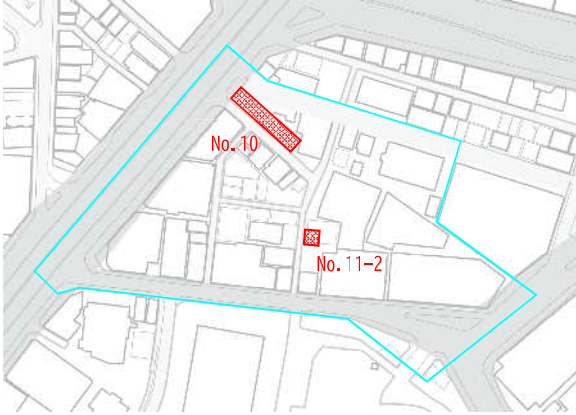
- 埋蔵文化財調査により江戸時代から近代にかけての様々な遺構の残存が確認されました。
- 当該敷地が江戸時代頃まで溜池の畔であった背景を踏まえ、江戸初期の水際線に水辺空間を創出するなど、ランドスケープデザインでの工夫を図りました。

図表2.4-8 調査の概要及び調査成果

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、赤坂一丁目地区市街地再開発組合から港区教育委員会事務局図書・文化財課へ埋蔵文化財の有無に関する照会文書が提出されました。これを受け、同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、近世の上水機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の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。

調査の結果、港区No.11-2遺跡においては、主に18世紀中葉から19世紀中葉の遺構や遺物が発掘され、港区No.10遺跡においては、江戸時代から近代にかけての遺構や遺物が確認されました。いずれの遺跡においても中世以前の遺構は確認されなかった。

	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）

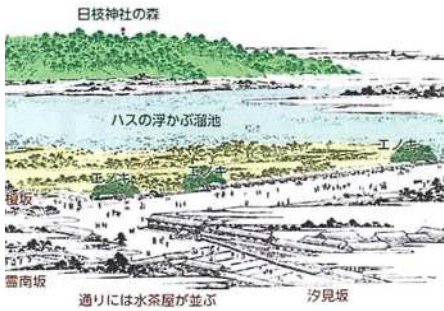
図表2.4-9 地域資源の活用状況

- ・ 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。

■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」



提案① 周辺歩行者ネットワークを強化する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

施行者提案の内容が決まり次第更新

施行者提案の内容が決まり次第更新

施行者提案の内容が決まり次第更新

3. 費用対効果

- 当初事業計画から〇〇の影響により、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）。

2006年の事業化検討以降、リーマンショック・東日本大震災等の、事業計画に大きな影響を及ぼす社会情勢の転機が発生しており、施設整備費が大幅に増加しています。一方、便益を創出する商業施設及び業務施設が拡大しているため、便益が増加し、結果として費用便益比が僅かに低下しています。

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	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	-

※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）。

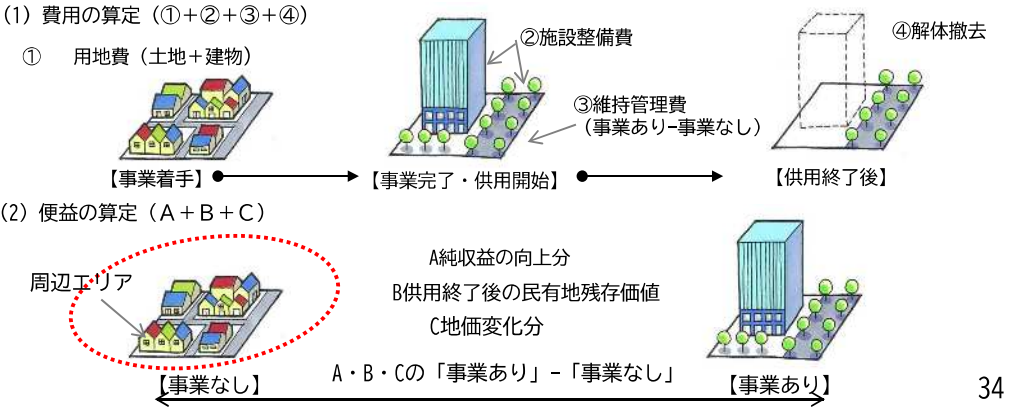
赤坂一丁目地区では、費用便益比が「3.67」となっており、十分に費用対効果が得られている事業であったことが確認できました。なお、現在、国土交通省では、補助金（交付金）交付の採択基準として、費用便益比が「1.0」以上の地区を前提条件とする旨を公表しています。

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）

収入金（単位：百万円）			支出金（単位：百万円）		
項 目	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	17,497
保留床処分金		10,388	工事費	55,556	69,666
その他		0	営繕費	1,599	4,084
			借入金利子		
			事務費		
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 ※詳細については今後調整

参考 市街地再開発事業の費用便益分析のイメージ



事後評価の考察

総合評価				☆☆☆		
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		道路の整備水準	7P～12P	☆☆☆	
			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）	13P～16P	★★★★	
			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	17P	★★★★
				施設管理運営状態		
		住宅整備		住宅整備水準	18P～26P	★★★★
			公開空地 整備			
				住民等の満足度	☆☆☆	
			住民等の利用目的・頻度			
	4) 調和性・ 活力	地域創造		周辺環境との調和	27P～29P	☆☆☆
				地域の活性化の取組状況		
		歴史・文化		地域資源の活用状況	30P	★★☆
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	31P	☆☆☆	
			豊かな緑化空間の整備と維持管理	32P		
			国際水準のコンファレンス整備と運用	33p		
				34P		
費用対効果				34P	3. 67	

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。
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、非常時に腰を下ろしたり状況把握等で数時間滞留できる「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回の防災訓練や体験型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組んでいます。
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。

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。

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。

調和性・活力／地域創造	
事後評価	
☆☆☆	景観に関する取組みについては、港区景観計画に則った計画となっていることが確認できました。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みを行っていることが確認できました。

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、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、この地の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。

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」と「豊かな緑化空間の整備と維持管理」と「国際水準のコンファレンス整備と運用」の3つの提案がありました。

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	
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。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。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。	