

赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業の事後評価
(評価項目の設定及びアンケート調査について)

目 次

1	事後評価の実施（手順及び作業の確認）・・・・・・・・・・・・・・・・	P1
2	評価項目の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P2
2-1	各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）	
2-2	創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（案）	
2-3	港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業における事後評価項目一覧	
3	アンケート調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P10
3-1	アンケート調査の目的	
3-2	アンケート調査の実施	

1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）

赤坂一丁目地区の事後評価の実施手順は、図1のとおりです。

第1回事後評価委員会では、赤坂一丁目地区の現地確認を実施し、「各事業の目的に応じて設定する評価指標」について、事後評価委員会の「意見・助言」をいただき、内容を決定します。

第2回事後評価委員会では、「創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標」及び「アンケート調査票（案）」について、事後評価委員会の「意見・助言」をいただき、内容を決定します。

第3回事後評価委員会では、二次評価を実施し、評価内容を決定します。

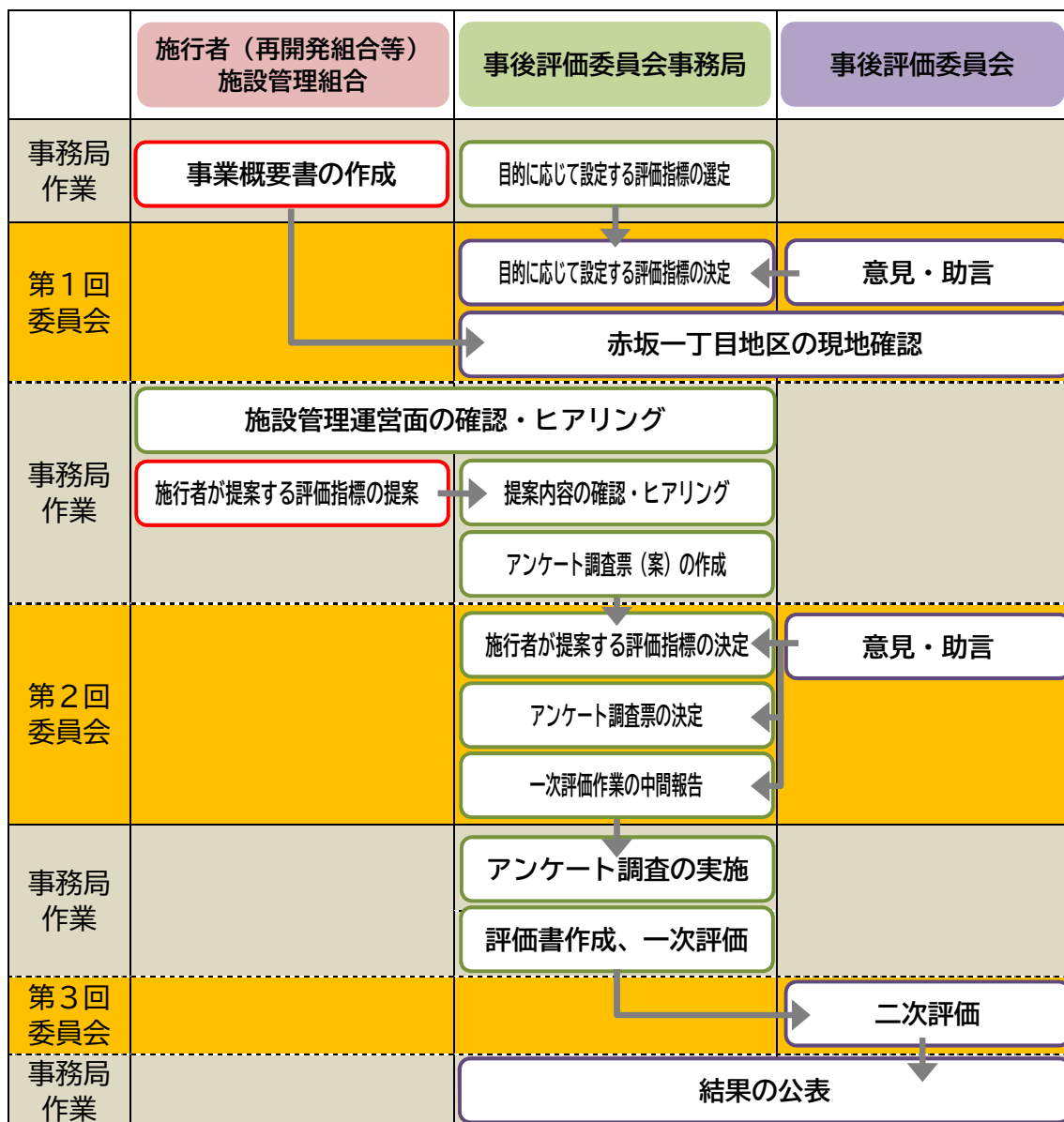


図1 事後評価の実施手順

2 評価項目の設定

2-1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（案）

港区市街地再開発事業事後評価制度では、評価項目の評価指標を、『全事業に共通する評価指標』、『各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』に分類しています。

赤坂一丁目地区では、表1の評価項目と評価指標を『各事業の目的に応じて設定する評価項目と評価指標』として設定します。

表1 各事業の目的に応じて設定する評価項目、評価指標（赤坂一丁目地区）

評価項目			評価指標
大項目	中項目	小項目	
建築物の整備	居住性・快適性	住宅整備	住宅整備水準
建築敷地の整備	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
			地域の活性化の取組状況
		歴史・文化	地域資源の活用状況

（1）評価項目として設定した理由

□住宅整備—住宅整備水準

赤坂一丁目地区地区計画において、「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」とされており、市街地再開発事業の都市計画においては、約30戸、約4,400㎡の住宅建設を目標として定めているため、評価項目として設定します。

□地域創造—周辺景観との調和（近景・中景景観の評価）

地区計画の地区整備計画において、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限として
1) 建築物及び工作物の外観の色彩は、港区景観計画の色彩基準に適合し、周辺環境と調和したものとする。2) 建築物及び工作物の形態及び意匠は、港区景観計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。と定められているため、評価項目として設定します。

□地域創造—地域のシンボル性（遠景景観の評価）

本地区の景観形成の方針として、六本木通り沿いの既存の高層建築と共に、ボリュームのあるまとまりをもった「建築群」として、高層部～低層部まで調和のとれた都市景観を形成することや、六本木通り沿いの建築群の中でもよりシンボル性の高い都市景観を形成することとしているなど、「溜池山王交差点周辺の『赤坂・溜池エリア』として調和しつつもシンボル性が高い都市景観の形成」を目的としているため、評価項目として設定します。

□地域創造—地域の活性化の取組状況

当地区では、地元町会が活用するお神輿の倉庫や、誰でも利用できる居心地の良い地域交流サロンなどを設けることで、地域活動の活性化や地域の交流に寄与することを目的としているため、評価項目として設定します。

□歴史・文化—地域資源の活用状況

当地区では、榎を配した水辺空間を設けることで象徴的な空間を創出し、江戸時代頃まで溜池の畔であった地域の歴史を継承することを目的としているため、評価項目として設定します。

□参考資料_赤坂一丁目地区地区計画 計画書（抜粋）

東京都市計画地区計画の決定（港区決定） 都市計画赤坂一丁目地区地区計画を次のように決定する。	
名 称	赤坂一丁目地区地区計画
位 置	港区赤坂一丁目地内
面 積	約3.0ha
地区計画の目標	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部と地下鉄溜池山王駅に近接した交通便利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、隣接する桜田2号線地上部の線路軸と並なる、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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針 1) 道路の整備方針 ①放射1号線と補助2号線を結ぶ、東西の主要な自動車ネットワークの軸として、地区幹線道路を拡幅整備する。 ②街区内のサービス道路としての役割を果たし、歩行者が安全に通行できる歩行空間の確保を行うため、区画道路1号を拡幅整備する。 ③歩道の一部狭小区画を解消し、歩行者空間の安全確保の向上を図るため、区画道路2号を一部拡幅整備する。 2) その他の公共空地の整備方針 ①虎ノ門方面への歩行者ネットワークを強化し、駅前ゾーンの拠点性の向上を図るため、溜池山王駅と赤坂一丁目を結ぶ地下鉄連絡通路及び地下鉄連絡広場を整備する。 ②歩行者ネットワークの結節点として、緑豊かな広場を創出し、歩道状空地1号との連携を図る。 ③広がりや厚みをもった緑あふれる潤いのある並木道を創出するため、歩道状空地1号を整備する。 ④周辺道路と一体となった、敷地内の安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地2号を整備する。
建築物等の整備の方針	1) 駅前ゾーンに相応しい魅力ある複合市街地の形成を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度を定める。 2) 建築物の建物の位置の制限を定めることにより、道路等の公共空間と一体となった歩道状空間を計画し、緑豊かな歩行者空間の形成を図る。 3) 駅周辺の魅力を高め、良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

再開発等促進区	位 置	港区赤坂一丁目地内					
	面 積	約3.0ha					
	土地利用に関する基本方針 ※	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、土地利用の基本方針を以下のように定める。 1) A地区では、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。また、都心部の急い場となる空間を創出するため緑豊かな並木道とオープンスペースを配置する。 2) B地区では、業務・商業を中心とした機能を導入する。また、A地区のオープンスペースと連担する緑化空間を創出し、地区全体と調和のとれた街区形成を図る。					
	主要な公共施設の配置及び規模 ※	種 類	名 称	幅員	延長	面積	備考
		道 路	地区幹線道路	12m	約230m	—	拡幅
		その他の公共空地	地下鉄連絡通路	3.5m	約40m	—	新設
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路 ※	地下鉄連絡広場	—	—	約600㎡	新設
			位 置	港区赤坂一丁目地内			
			面 積	約3.0ha			
		道 路 ※	名 称	幅員	延長	面積	備考
			区画道路1号	10m	約190m	—	拡幅
		その他の公共空地	区画道路2号	12.5m～13.5m (全幅25.0m)	約50m	—	部拡幅
			広場	—	—	約650㎡	新設
			歩道状空地1号	10m	約170m	—	新設
			歩道状空地2号	2m	約330m	—	新設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区		B地区		
		面 積	約2.5ha		約0.5ha		
		建築物等の用途の制限 ※	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗営業施設の用に供する建築物は建築してはならない。				
		建築物の容積率の最高限度 ※	10分の90				
		建築物の容積率の最低限度	10分の30		—		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8		—		
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡		3,000㎡		
		建築物の建築面積の最低限度	500㎡		—		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは扉は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物は、この限りでない。 1）地下鉄連絡広場に接続する階段、エレベーター及びエスカレーターそれに付属する上壁 2）歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇、その他これに類するもの				
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<u>1）建築物及び工作物の外観の色彩は、港区景観計画の色彩基準に適合し、周辺環境と調和したものとする。</u> <u>2）建築物及び工作物の形態及び意匠は、港区景観計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</u>				

※は知事同意事項

1. 建築物の容積率の最高限度及び最低限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 1）当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停泊又は駐車のための施設（誘導車路、駐車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 2）共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分
 3）建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
 2. 容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日第15都市建市第282号H3）（1）の用途に供する部分を除くことができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり」

理由：市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せて、公共施設の整備を図りつつ、上述の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、地区計画を決定する。

□参考資料_赤坂一丁目地区市街地再開発事業 計画書（抜粋）

東京都計画第一種市街地再開発事業の決定（港区決定） 都市計画赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。					
名 称		赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業			
公共施設の 配置及び樹木	道路	施行区域面積	約2.5ha		
		種 別	名 称	規 模	備 考
		幹線街路	放射1号線 地区幹線道路	別に都市計画において定めるとおり 幅員12.0m、延長約230m	整備済み 拡張
		区画道路	区画道路1号 区画道路2号	幅員10.0m、延長約130m 幅員12.5m～13.5m（全幅25.0m）、延長約30m	拡張 一部拡張
建築物の整備	建築面積	延べ面積 〔容積対象面積〕	主要用途	建築物の高さの限度	備 考
	約7,700㎡ 建築敷地面積	約168,000㎡ 〔約144,000㎡〕	事務所、住宅、店舗	高層部 220m 低層部 20m	「建築物の高さ」は T.P.10mからによる
	整 備 計 画				
建築敷地の整備	約16,000㎡	・地下鉄連絡通路、地下鉄連絡広場、広場を整備する。 ・壁面の位置の後退により、歩行者空間を整備する。 ・建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは扉は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する建築物は、この限りでない。 1) 地下鉄連絡広場に接続する階段、エレベーター及びエスカレーターそれに付属する上壁 2) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇、その他これに類するもの			
	住宅施設の目標	戸 数	面 積		備 考
参 考		約30戸	約1,400㎡		
		再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり。			
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度は計画図表示のとおり」					
理由：土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、駅前拠点に相応しい複合市街地の形成を図るため、市街地再開発事業の計画を決定する。					

□地域創造—地域のシンボル性（遠景景観の評価）についての参考資料

赤坂一丁目地区地区計画 企画提案書

3) 溜池交差点周辺の赤坂・溜池エリアとして調和しつつもシンボル性が高い都市景観の形成

①六本木通り沿いの一体的な都市景観・スカイラインの形成

ア. 六本木通り沿いの既存の高層建築物とのまとまりを持ったボリューム・スカイライン

六本木通り沿いの既存の高層建築と共に、ボリュームのあるまとまりをもった「建築群」として、調和のとれた計画とする。（周辺高層建築：JTビル、赤坂インターシティ、ANAホテル、アークヒルズ、泉ガーデン他）



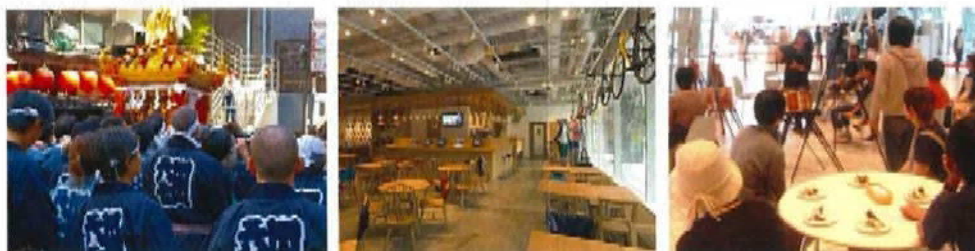
図 5-6 六本木通り沿いのスカイライン(計画地周辺)

□地域創造—地域の活性化の取組状況についての参考資料

赤坂一丁目地区地区計画 企画提案書

イ) 地域交流機能

・地域住民に開放された多機能型の集会場や地域住民・来街者問わず多くの都市生活者にとって居心地の良い地域交流サロンなどの諸施設が集約された地域の交流の場となるよう計画する。



□地域開放型集会場(祭り社務所、自転車テーマにした交流施設等)

□歴史・文化―地域資源の活用状況

事業者提供資料



(2) 事業の目的ではないため除外した評価項目

□居住性・快適性―公益施設整備

赤坂一丁目地区市街地再開発事業では、行政施設である公益施設の整備を事業の目的としていないため、評価項目からは除外します。

2-2 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（案）

多様化する市街地再開発事業の評価にあたっては、事業目的の重点の置き方や課せられる課題が地区ごとに異なることから、それぞれの地区特性に応じた評価を行う必要性があります。

また、地区ごとに地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組みについても評価を行う必要があります。

赤坂一丁目地区では、表2の評価指標を『創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』として設定します。

表2 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標（赤坂一丁目地区）

評価指標	評価内容
A	・

（1）評価項目として設定した背景、経緯、理由等

A

※今後内容を追加

2-3 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と赤坂一丁目地区市街地再開発事業における事後評価項目一覧

『 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、 ② 』：評価対象としない評価指標』 『 ③ 』：創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』

評価項目			評価指標	評価内容	参考	
大項目	中項目	小項目			評価分類※	
公共施設の整備	都市基盤整備		道路・公園の整備水準	従前・従後における道路の整備水準（道路幅員、公園の整備面積等）	①	
			住民等の満足度	道路整備状況（公園整備状況）の満足度（アンケート調査）	①	
			住民等の利用頻度	道路（公園）の利用目的、利用頻度（アンケート調査）	①	
建築物の整備 建築敷地の整備	都市防災		耐火率（建物構造）	従前・従後における地区内建築物の耐火率	①	
			不燃領域率	従前・従後における地区内不燃領域率	①	
			細街路状況	従前・従後における地区内細街路の状況	①	
			防災施設の整備状況	防災施設の整備内容をもとに、地域の防災性の向上への取組み（防災訓練）など	①	
	居住性・快適性	事業継続性		施設稼働状況	整備した住宅、事務所、店舗等の入居率	①
				施設管理運営状態	施設の維持管理運営の取組み	①
		住宅整備	住宅整備水準	港区住宅基本計画等の住宅整備面積水準との整合性	②	
		公益施設整備		公益施設整備状況	公益施設の有無と整備床面積	②
				住民等の満足度	公益施設の整備満足度（アンケート調査）	②
				住民等の利用頻度	公益施設の利用者頻度（アンケート調査）	②
		公開空地整備		公開空地の整備状況	公開空地の整備内容と整備状況（管理状況）	①
				住民等の満足度	公開空地の整備内容についての満足度（アンケート調査）	①
				住民等の利用目的・頻度	公開空地の利用目的・利用頻度（アンケート調査）	①
	調和・活力	地域創造		周辺景観との調和	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に近景景観、中景景観）の効果（アンケート調査）	②
				地域のシンボル性	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に遠景景観）の効果（アンケート調査）	②
				地域の活性化の取組状況	自治会やエリアマネジメント組織の有無の確認、及び地域活動における地域活力の維持向上への貢献度	②
		歴史・文化	地域資源の活用状況	歴史的建築物の保存、復元や地域の行事、祭りなどを継承する取組みの有無。 また、新たな文化を創造する取組みの有無。	②	
創意工夫・独創性			※今後内容を追加		③	
費用対効果			費用便益比（Ｂ／Ｃ）	事業の効率性（従前・従後の費用便益比（Ｂ／Ｃ）	①	

3 アンケート調査

3-1 アンケート調査の目的

事後評価項目に基づき、都市基盤整備等に関する住民の満足度や、公開空地整備の満足度、防災施設の整備状況の認知度等を評価するため、アンケート調査を実施します。

3-2 アンケート調査の実施

(1) アンケート対象者

地区内及び地区周辺の住民、法人の方々を対象にアンケートを実施します。

(2) アンケート調査項目と評価方法

アンケート調査項目と調査項目における評価方法は表3のとおり設定します。また、評価とは別に、今後の街づくりの参考資料とするため、地区内の方々を対象に、地域のコミュニティ活動や居住満足度を調査します。

表3 アンケート調査項目と評価方法

評価項目（小項目）	評価指標	調査方法
都市基盤整備	住民等の満足度	感性・官能調査
	住民等の利用頻度・目的	頻度調査
都市防災	防災施設の整備状況	認知度調査、感性・官能調査
公開空地整備	住民等の満足度	感性・官能調査
	住民等の利用頻度・目的	頻度調査
地域創造	周辺景観との調和	感性・官能調査
	地域のシンボル	感性・官能調査
	地域活性化の取組状況	頻度調査
創意工夫・独創性	※今後内容を追加	

(3) アンケート調査票

第1回事後評価委員会にて現時点の案を参考配付します。

(4) アンケート調査の範囲

アンケート調査範囲は、赤坂一丁目、赤坂二丁目、及び虎ノ門二丁目地内とし、図3の示す範囲とします。アンケート調査票は、アンケート範囲内の全建物、住戸等、約 5,100 件（国勢調査等から推計）を対象に2通ずつを配布（ポスティング）します。

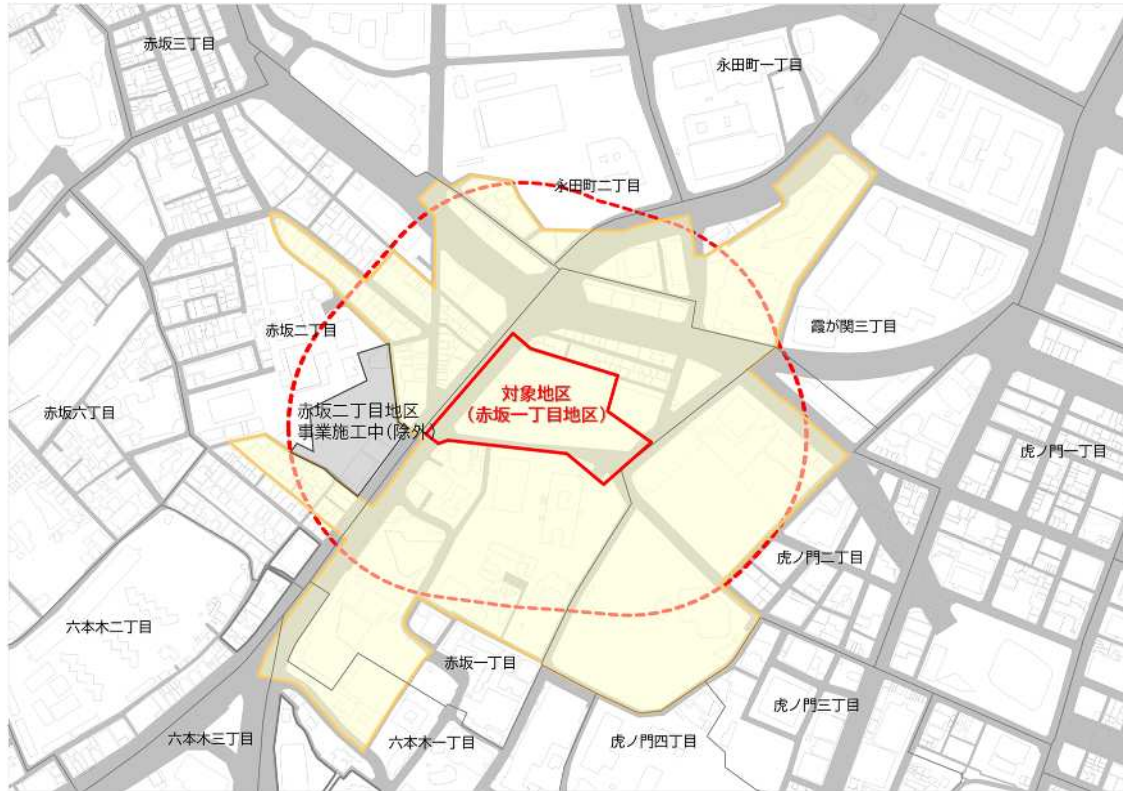


図3 アンケート調査範囲

(5) アンケートの回答方法と回収

アンケート票は、後納郵便による回答又はインターネット回答により回収します。