

事後評価制度の概要と赤坂一丁目地区の評価項目	1
計画概要	2
市街地再開発事業のまちづくりと事後評価	3
まちづくりの経緯と再開発事業のスケジュール	4
計画的な土地利用のコントロール	5
土地利用の方針	6
1. 社会経済情勢等の変化	7
2. 1) 都市基盤整備	8
2) 都市防災	14
3) 居住性・快適性	18
4) 調和性・活力	24
5) 創意工夫・独創性	28
3. 費用対効果	31
事後評価の考察	32

事後評価制度の概要と赤坂一丁目地区の評価項目

事後評価の概要

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。

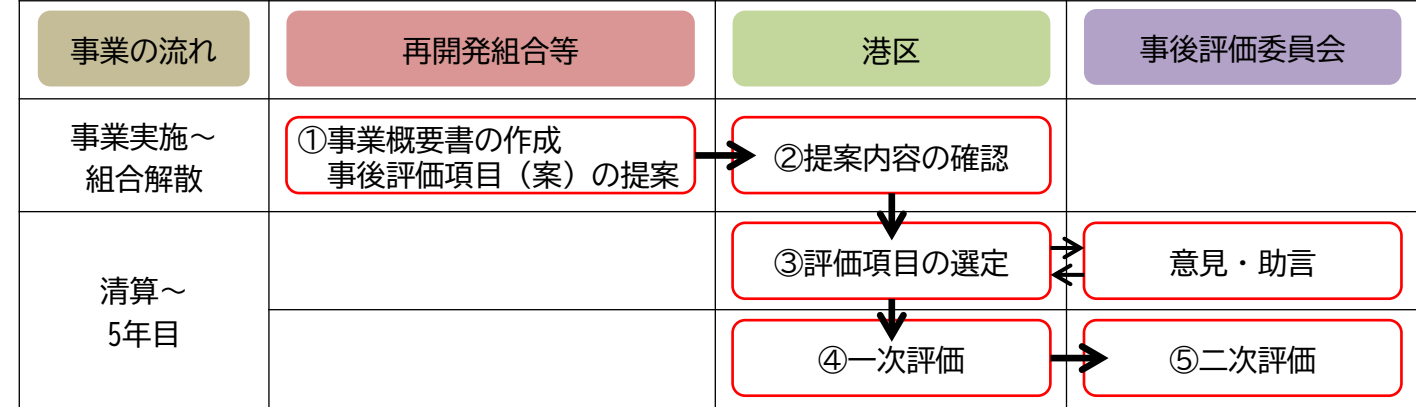
3 事後評価を実施する時期

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。
- 評価項目の選定に当たっては、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



赤坂一丁目地区の評価項目

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	19P～23P	★★★
			公開空地 整備		
			住民等の利用頻度		
	4) 調和性・ 活力	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	★★☆
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

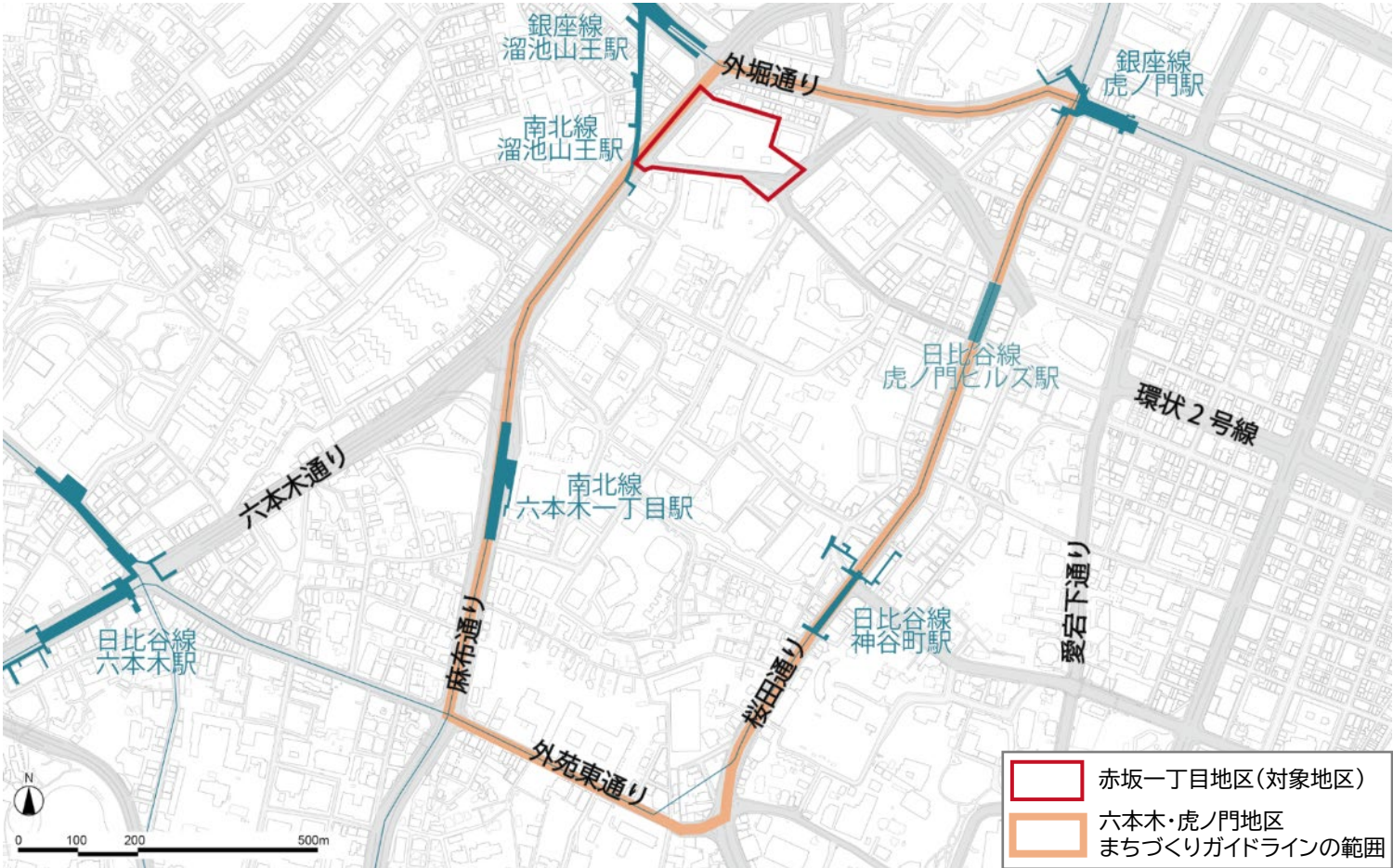
【参考】評価の考え方について

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や先導的な取組等が相当多数あり、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

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・駐車場整備地区
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

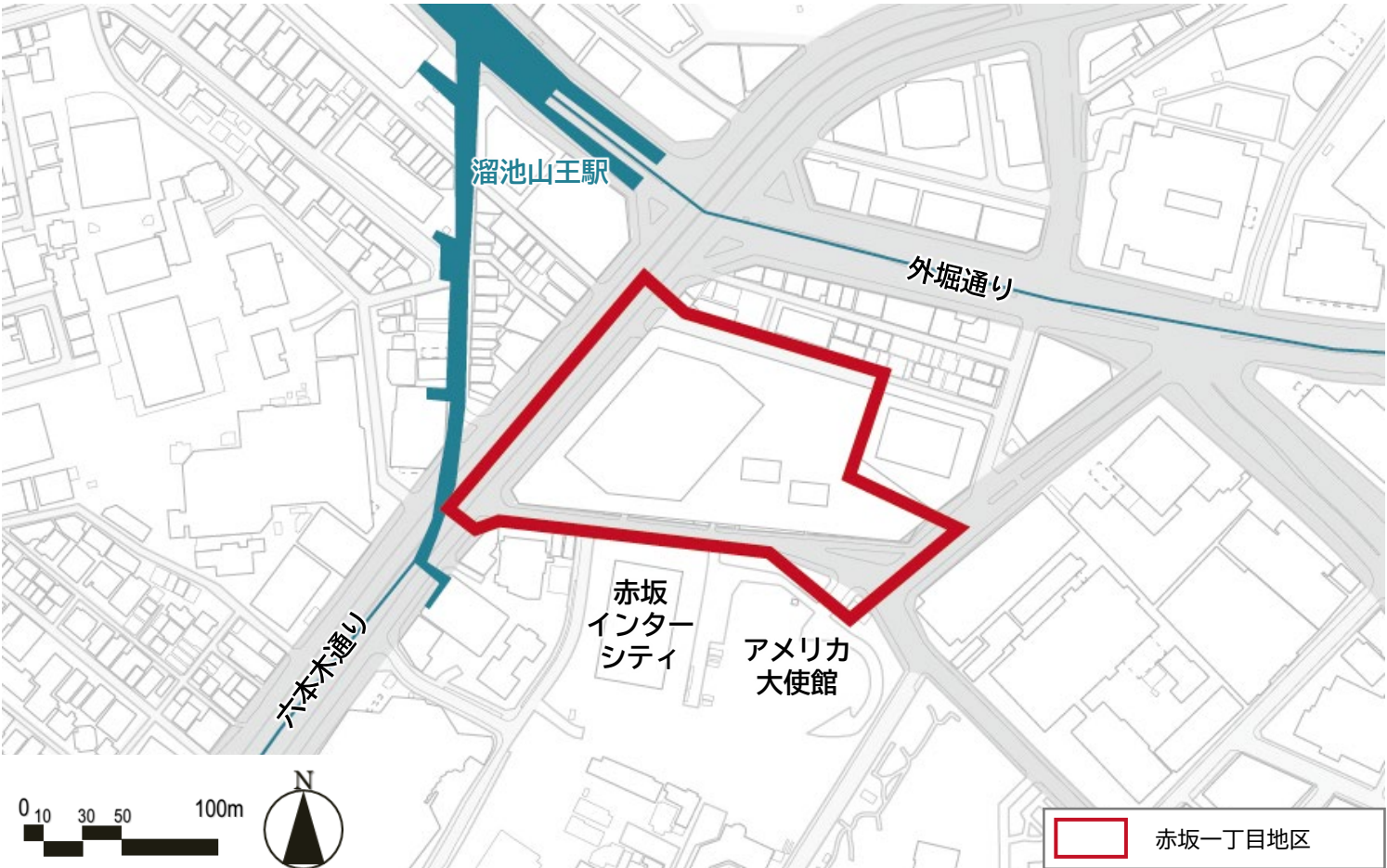


出典：国土地理院ウェブサイト（<https://www.gsi.go.jp/>）※基盤地図情報を加工して作成

竣工建物



配置図



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

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。

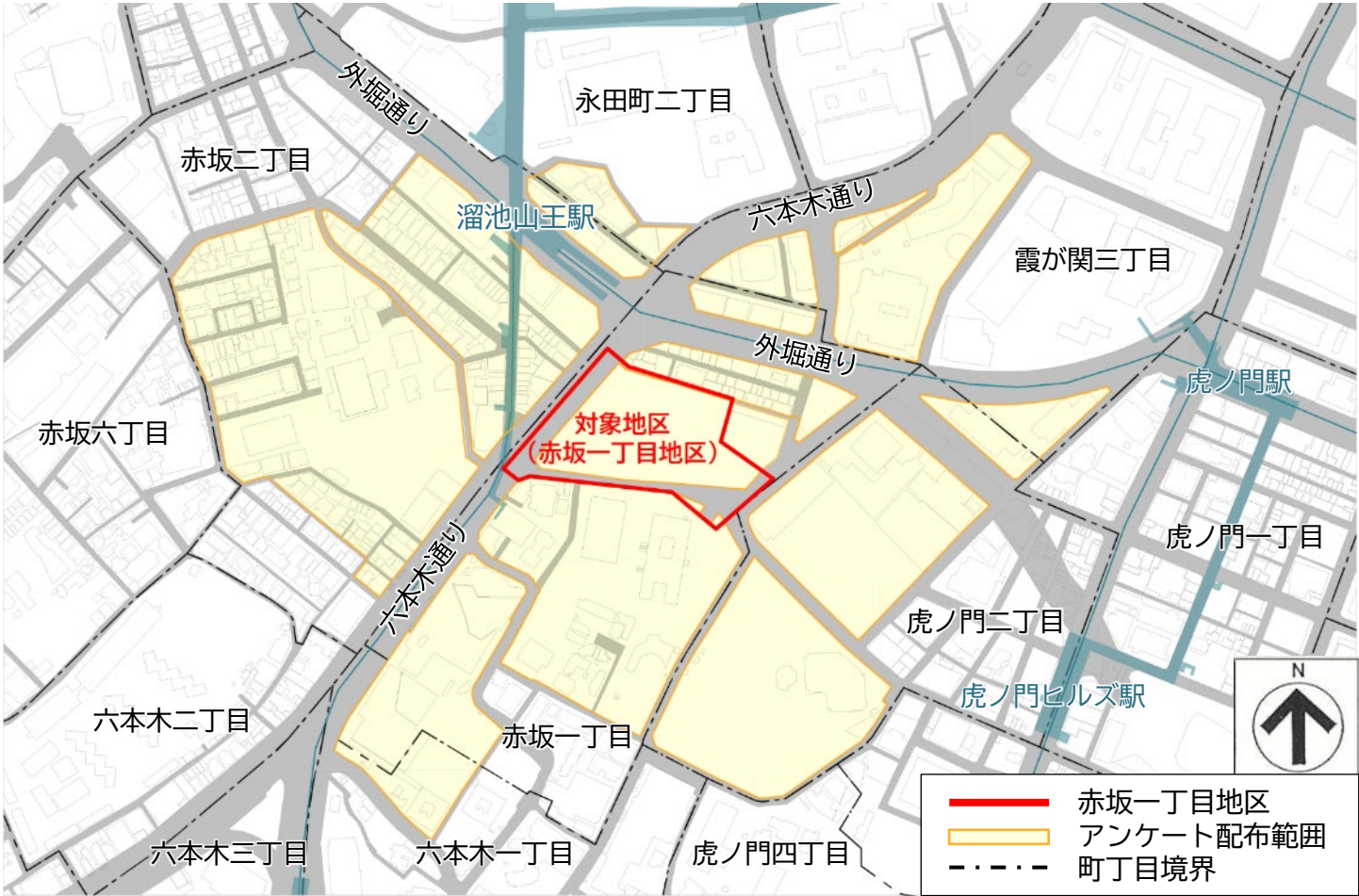
整備状況



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

【（参考）アンケート回答率】

区分	配付数	回答数			回答率
		郵送	WEB	計	
地区内	102通	31通	42通	73通	71.6%
地区外	4,049通	317通	24通	341通	8.4%
計	4,151通	348通	66通	414通	10.0%

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

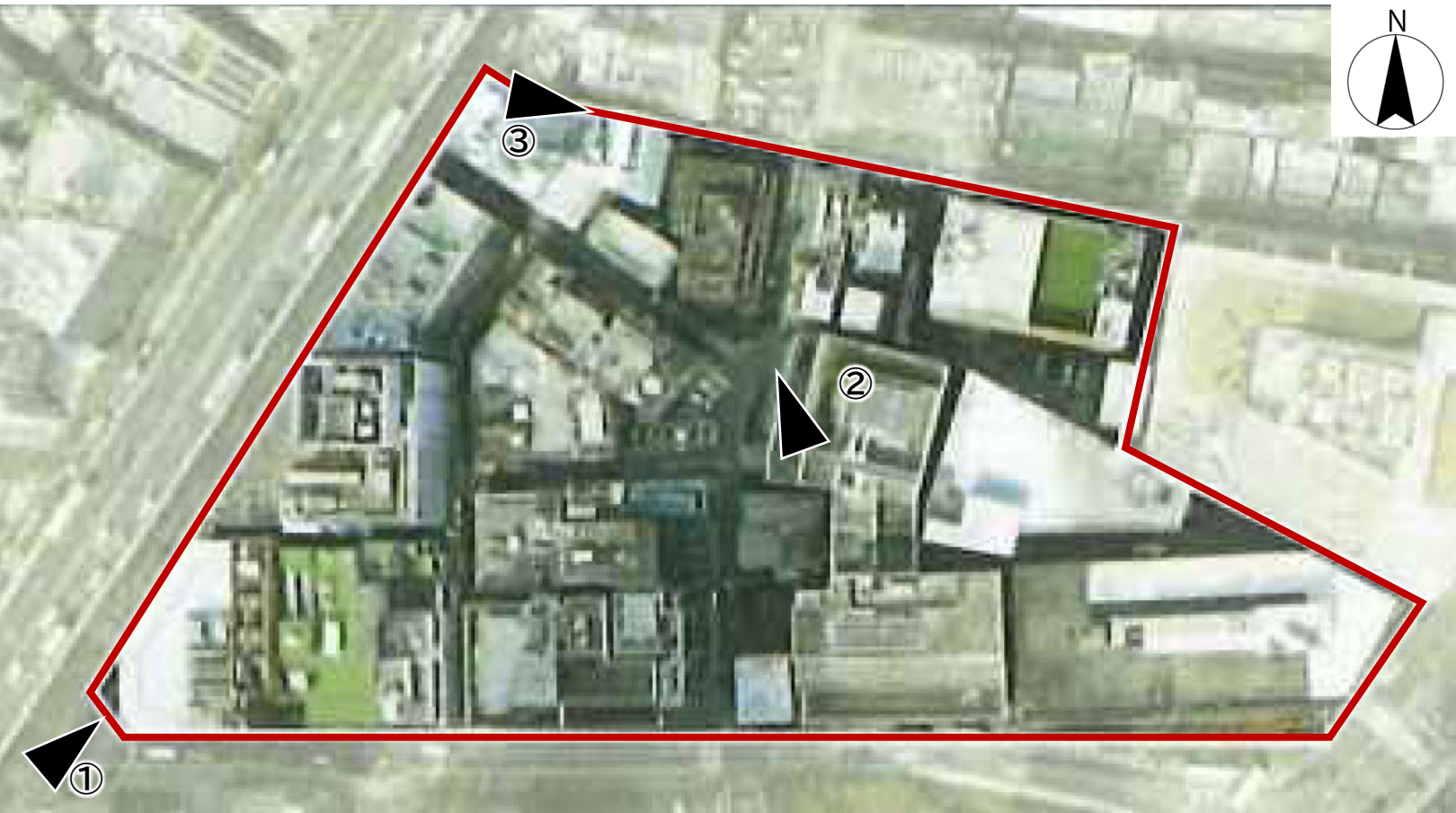
計画地内は、細街路で街区が構成され、土地が細分化されており、老朽化した建物も多いことから、建物更新や機能の高度化、都市防災性の向上が課題となっていました。このため、周辺市街地と繋がる道路等の都市基盤整備を図りつつ、駅前に相応しい安全で利便性の高い複合市街地を形成することが求められていました。

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、平成18年に勉強会が発足しました。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、平成20年に両地区が一体となった準備組合が設立されました。

準備組合設立後は、「施設計画について」「権利変換の考え方」「再開発事業に関わる税金」といった、各回様々なテーマで再開発事業について学ぶ地権者勉強会の開催の他、各施設の見学会の開催等を通して、地権者が再開発について知識を深め、意見交換できる場が多くもたれました。その他、再開発後も地区内に住み続ける地権者を対象にした住宅施設に関する意見交換会を開催したり、権利者の生活スタイルに応じた住戸とするため、住戸面積、間取り、内装など、各権利者の希望・注文を個別に確認し、それらを可能な限り反映することで、全52戸ほぼすべてが違う間取りの住戸となるなど、住宅についても柔軟な対応が取られました。

また、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。

従前の状況



①街区南西角より



②街区中央付近



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

- ・従前は道路が狭く老朽化した建物が密集しているなど防災上の懸念がありました。
- ・事業により、防災等の課題が解決し、緑豊かな空地等が整備された良好な環境に住めるので良かったと感じています。
- ・従前居住者の多くが権利変換し、従後も幼馴染やご近所との関係を変えずに住み続けられました。また、多世代で住むようになった家庭もあります。
- ・近隣のお祭りでは神輿の担ぎ手が高齢化していましたが、地区内に町会の神輿の保管場所も用意され、地区内外のオフィスワーカーもお祭りに参加してもらえるようになって助かっています。
- ・地下鉄連絡通路の位置がもう少し溜池交差点に近いと良かったが、物理的な制約により実現できなかったのは残念です。それでも交差点の混雑は緩和したのではないかと思います。
- ・従前から貸しビル業を営んでいる地権者が多く、まちづくりに対する共通の目標があり、事業への理解もされていたため、合意形成がスムーズに進みました。短期間で円滑に事業ができたと認識しており、関係者には感謝しています。

事業のスケジュール

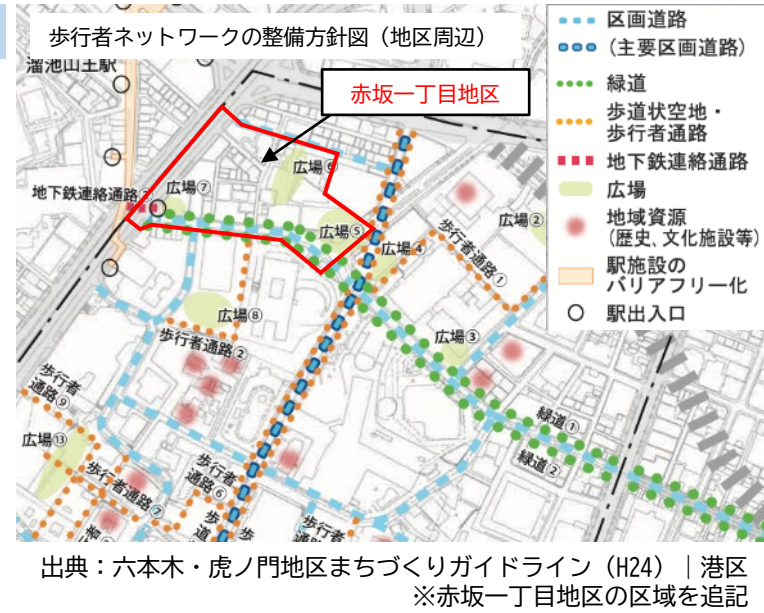
年 月	東京都・港区	施行者
平成16年 12月		地域を考える会発足
平成18年 9月		東地区勉強会発足
平成18年 10月		西地区勉強会発足
平成19年 6月		まちづくり協議会設立
平成20年 3月		赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合設立
平成23年 9月	赤坂一丁目地区地区計画、第一種市街地再開発事業の都市計画決定	
平成24年 8月	赤坂一丁目地区市街地再開発組合設立認可	
平成25年 9月	権利変換計画認可	権利変換期日
平成26年 1月		建築工事着工
平成29年 8月		建築工事完了
令和元年 10月	赤坂一丁目地区市街地再開発組合解散認可	

六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン

- 平成24年12月に策定された六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインでは、複数の開発プロジェクトが予定されている六本木・虎ノ門地区において、住民、事業者、行政等が連携しながら一体的かつ計画的にまちづくりに取り組むため、まちの将来像を示しています。
- 赤坂一丁目地区市街地再開発事業を実施した区域は、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインの取組方針と方策に示されている交通ネットワークの形成、豊富な緑に恵まれた都市空間の形成に寄与しています。

取組方針と方策

- <方針>
快適で利便性が高く人にやさしい交通ネットワークの形成
- <方策>
①地区へのアクセスを高める交通機能の強化
②安全で快適な歩行空間や広場等のネットワーク化
③人にやさしい自動車ネットワークの整備
- <方針>
多種多様で豊富な緑に恵まれた都市空間の形成
- <方策>
①緑の軸と緑の集積する拠点の形成
②身近に感じられる多種多様な緑の確保とネットワーク化
③地域に愛され、親しまれる緑の整備・活用



赤坂・虎ノ門緑道の整備構想

- 【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することが考えられています。
 - 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く構想となっています。

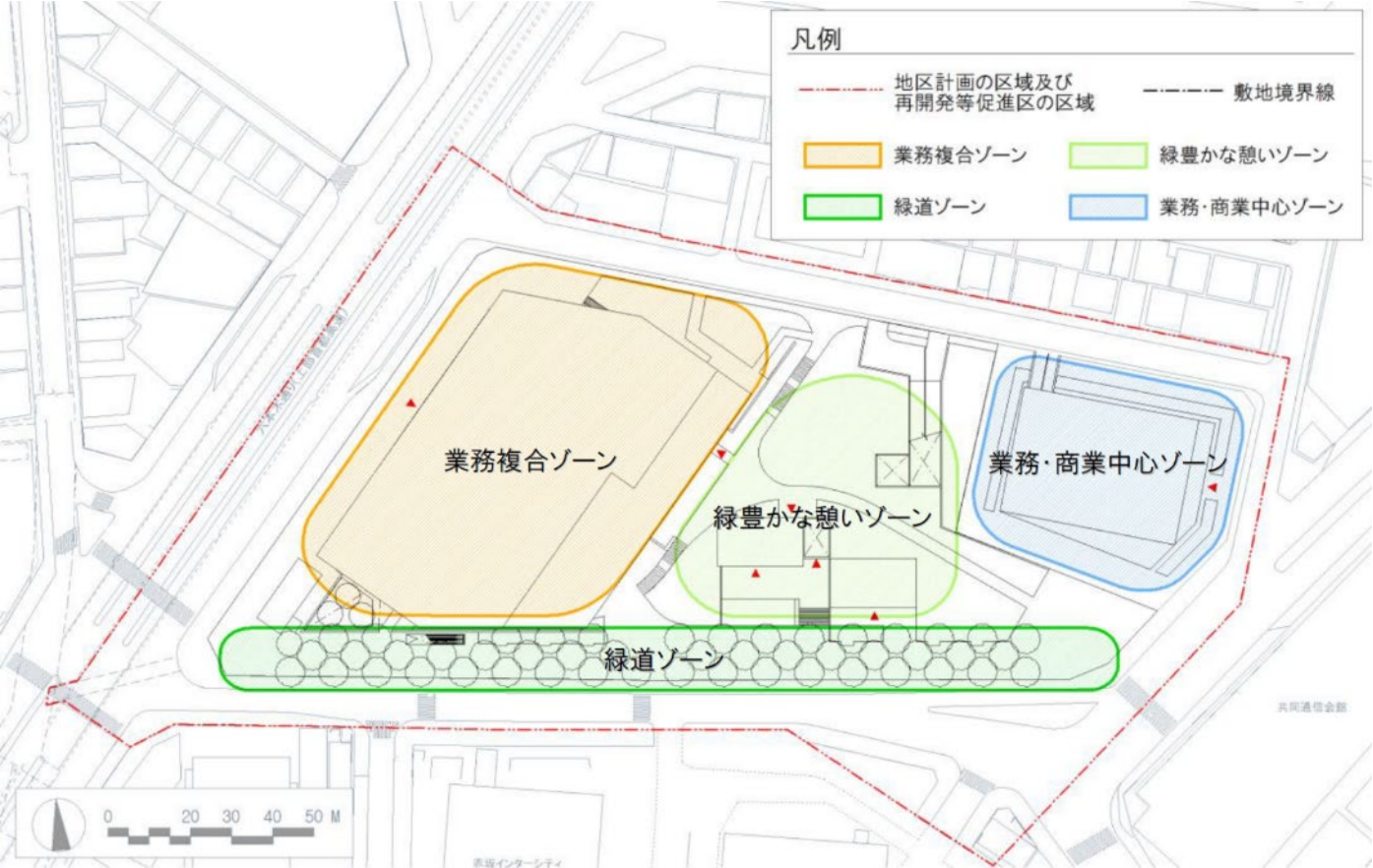


出典：（仮称）赤坂・虎ノ門緑道整備提案
※赤坂一丁目地区の区域を追記

周辺開発状況



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>

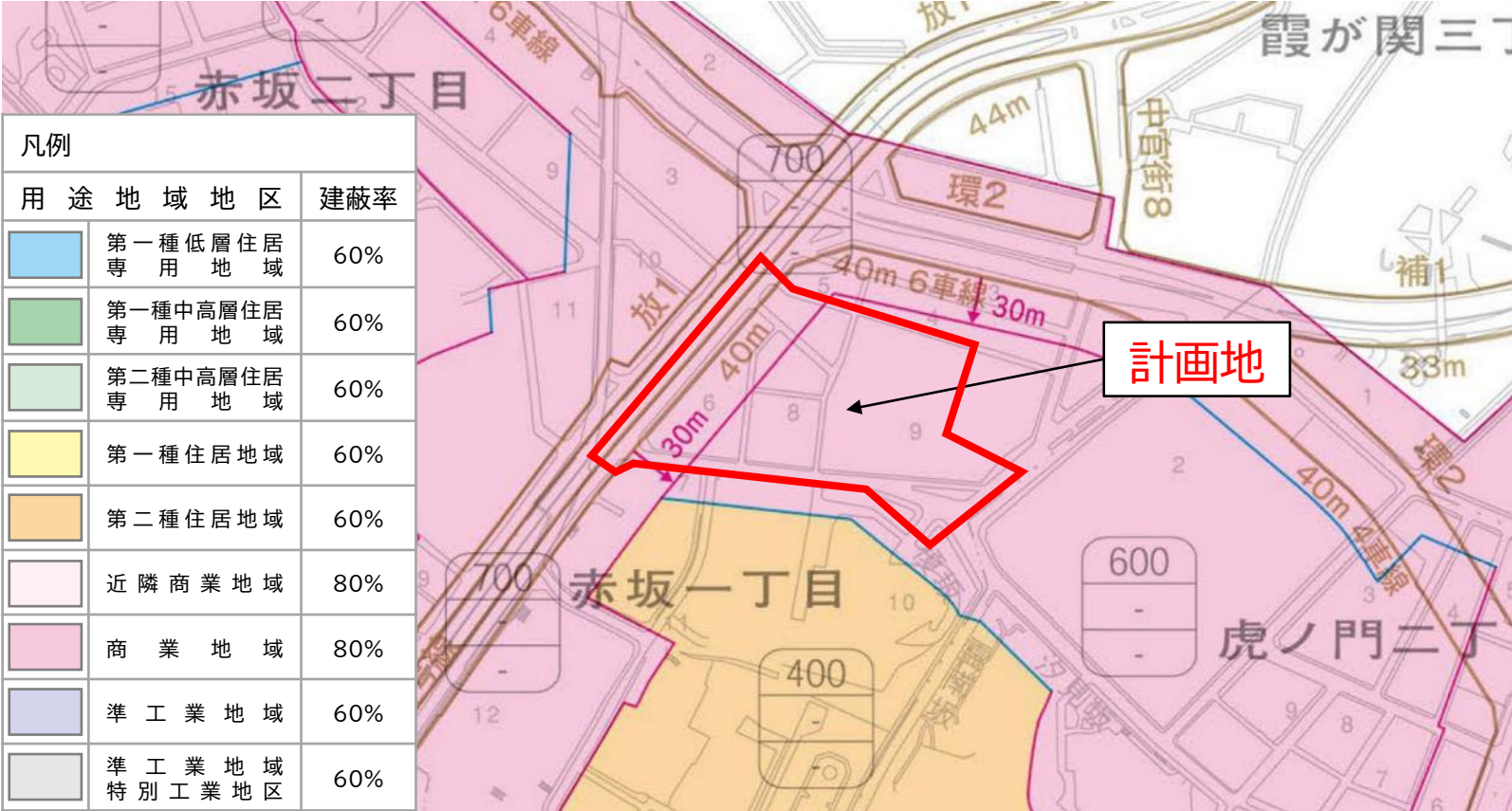
- ・計画地中央部には、豊かな植栽を施し、各施設からアクセスできるテラス空間を創出する。
- ・また、緑道ゾーンに面して、賑わい機能を配置し、都心部の憩いの場となる街区形成を図る。

<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



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。



「土地利用現況調査」を基に作成

1. 社会経済情勢等の変化

○ 当地区の準備組合設立以降、区民税収入額や住宅需要、地価、建設工事費ともに下降しましたが、建築工事着工の時期を目途に上昇傾向に転じています。

【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】

- 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、港区の地価は、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】

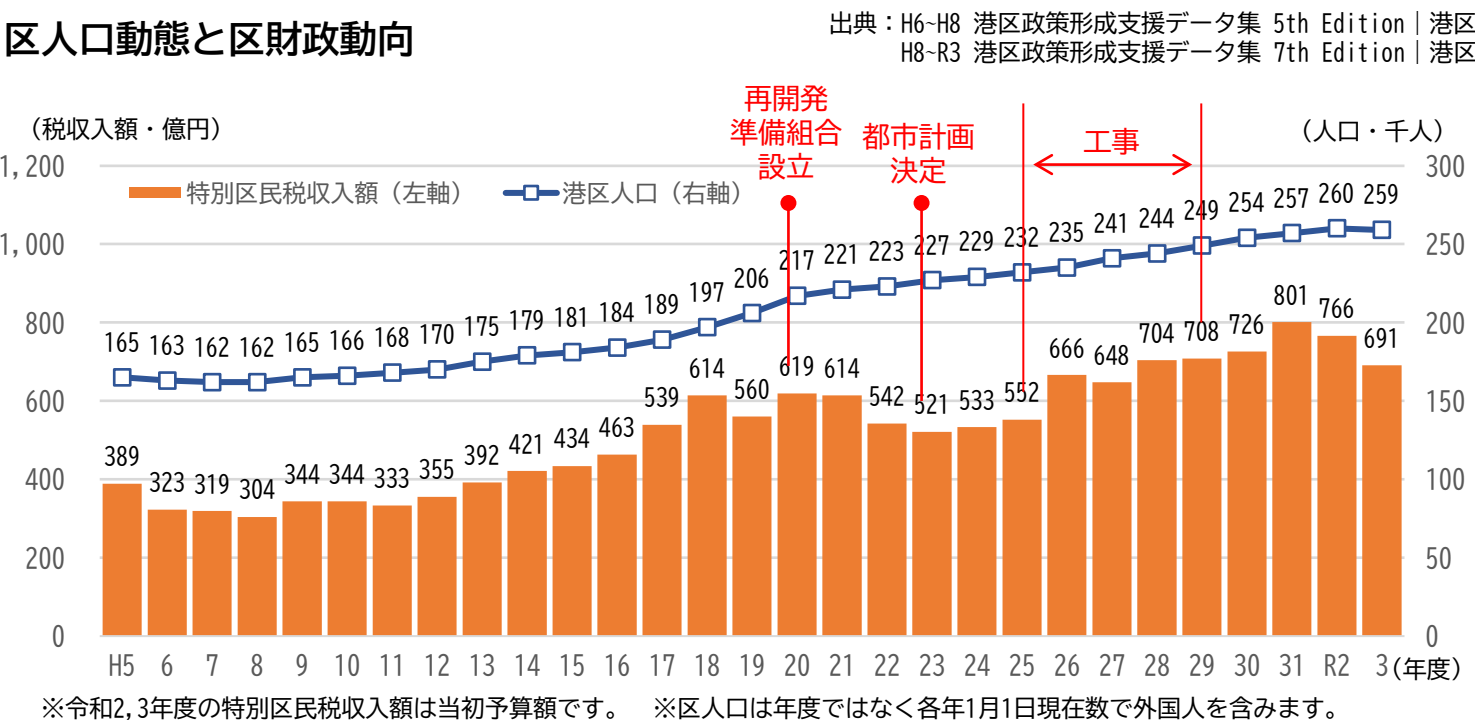
- 首都圏の新築分譲マンションの平均価格は、再開発準備組合が設立した平成20年頃はリーマンショック直前にあたり、それまでの横ばいから上昇傾向に転じていました。その後一時的に下降しましたが、都市計画決定後は上昇傾向が続いています。

【建設工事費の動向】

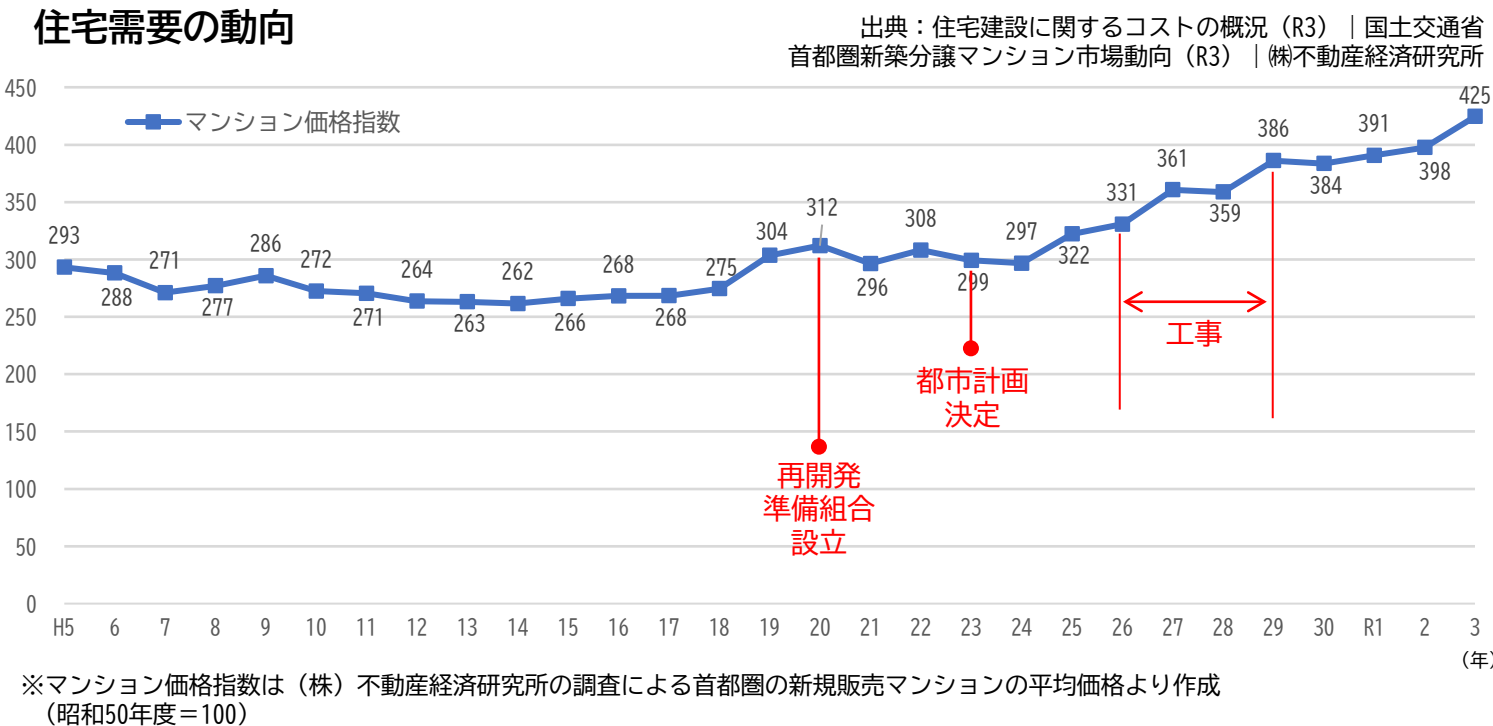
- 建設工事費は、再開発準備組合が設立した平成20年度まで高騰を続けていましたが、その後下落しました。工事が始まった平成26年度前後から再び上昇傾向に転じ、現在まで上昇傾向が続いています。

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

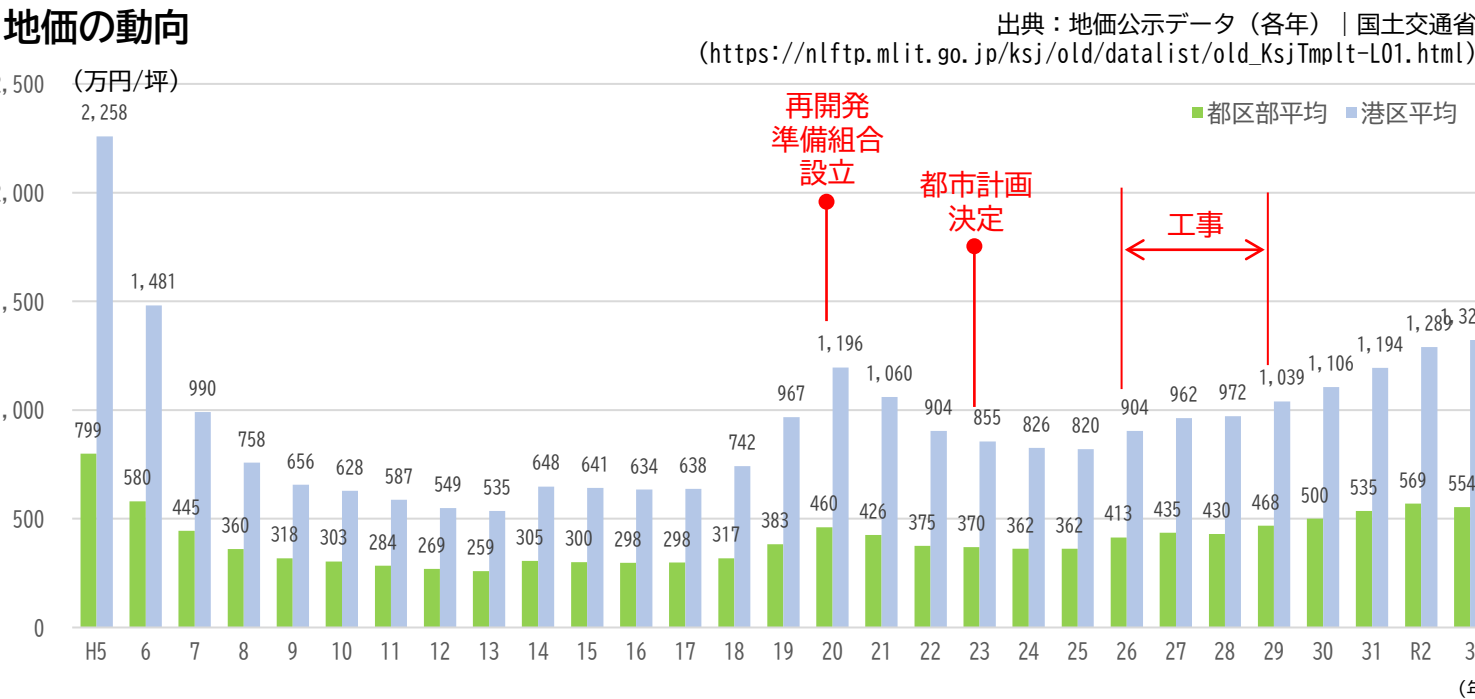
区人口動態と区財政動向



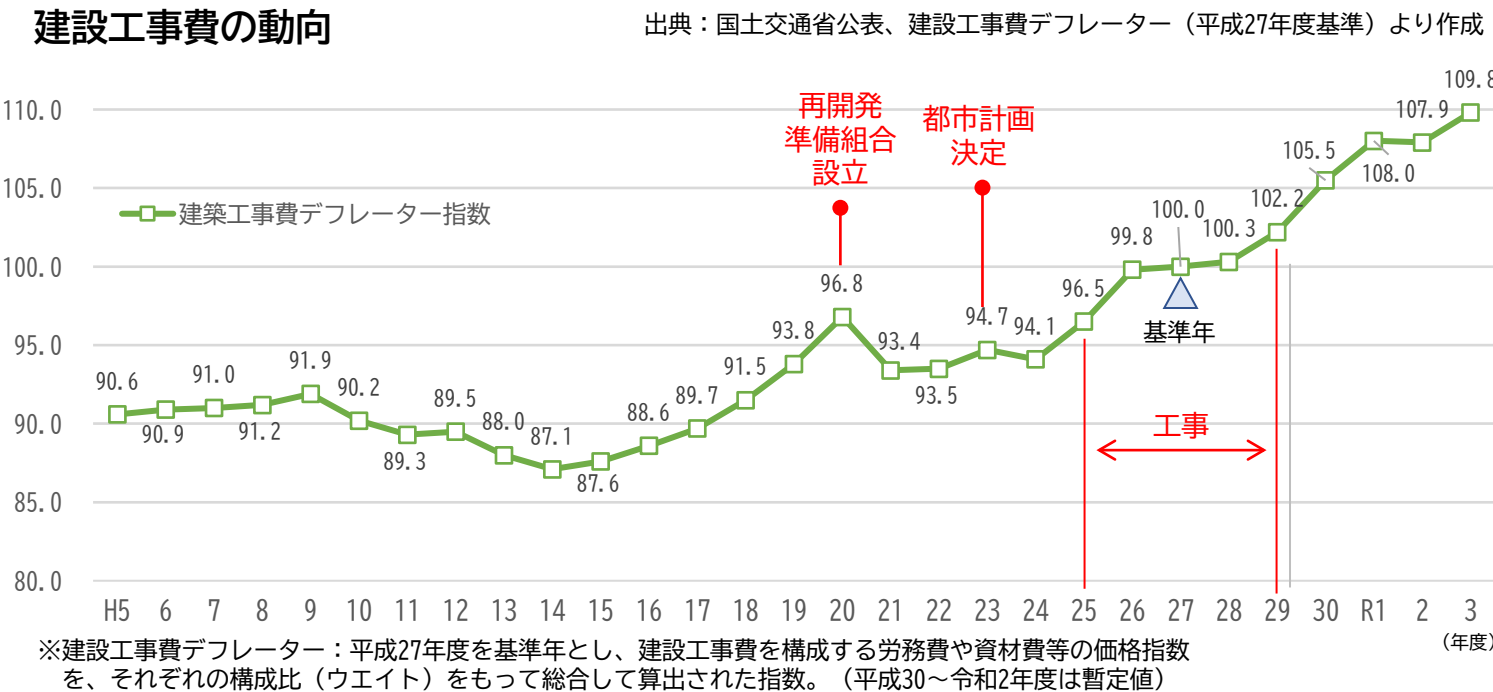
住宅需要の動向



地価の動向



建設工事費の動向



2. 1) 都市基盤整備

※歩道状空地：敷地内に設けられた空地のうち、歩道と一体となり、一般に開放され自由に通行または利用できるもの

- 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。
- 区画道路1号を拡幅することで、街区内の施設を利用するための動線や、安全な歩行空間を確保しています。

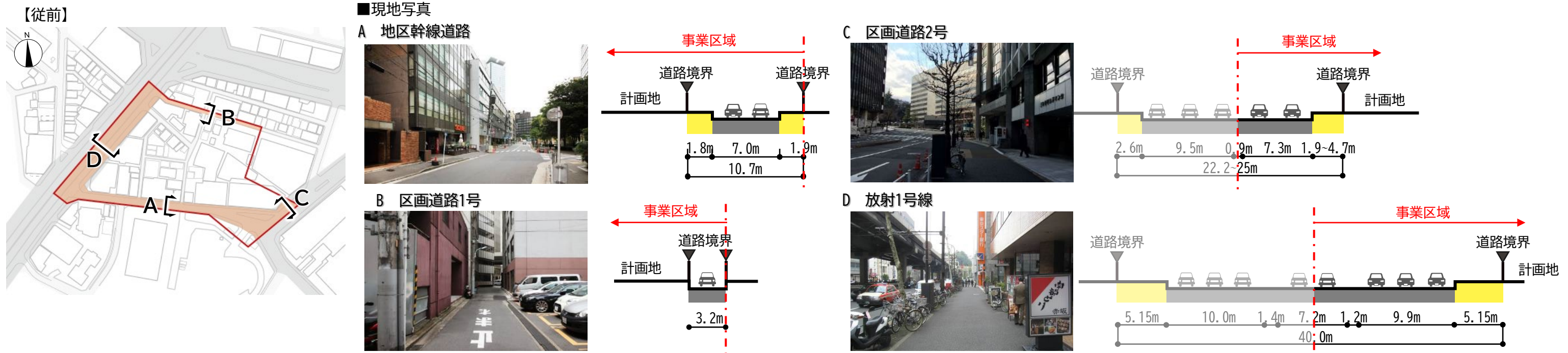
【従前】

- ・ 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。

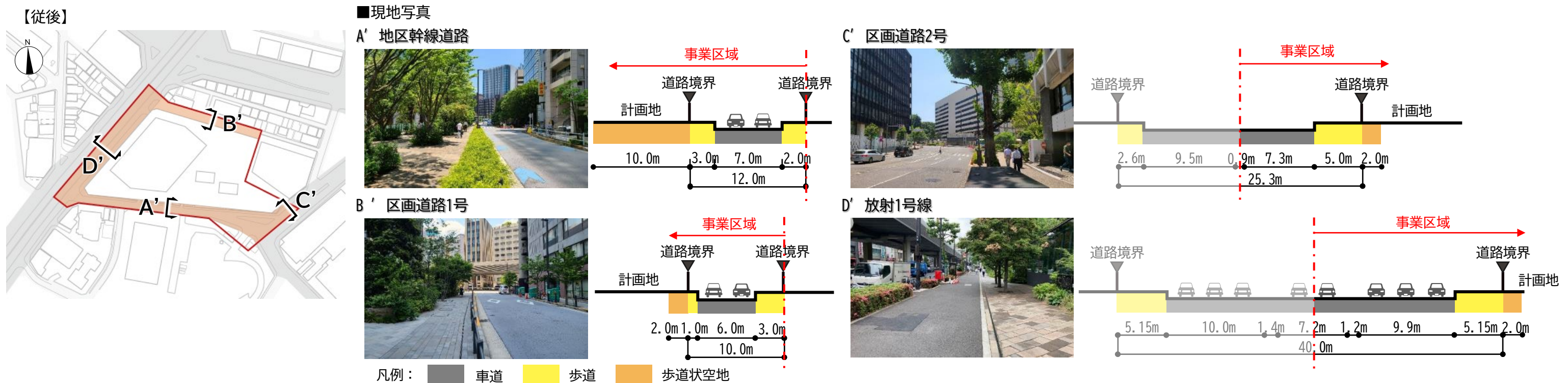
【従後】

- ・ 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、街区内の施設を利用するための動線や、安全な歩行空間を確保しています。

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



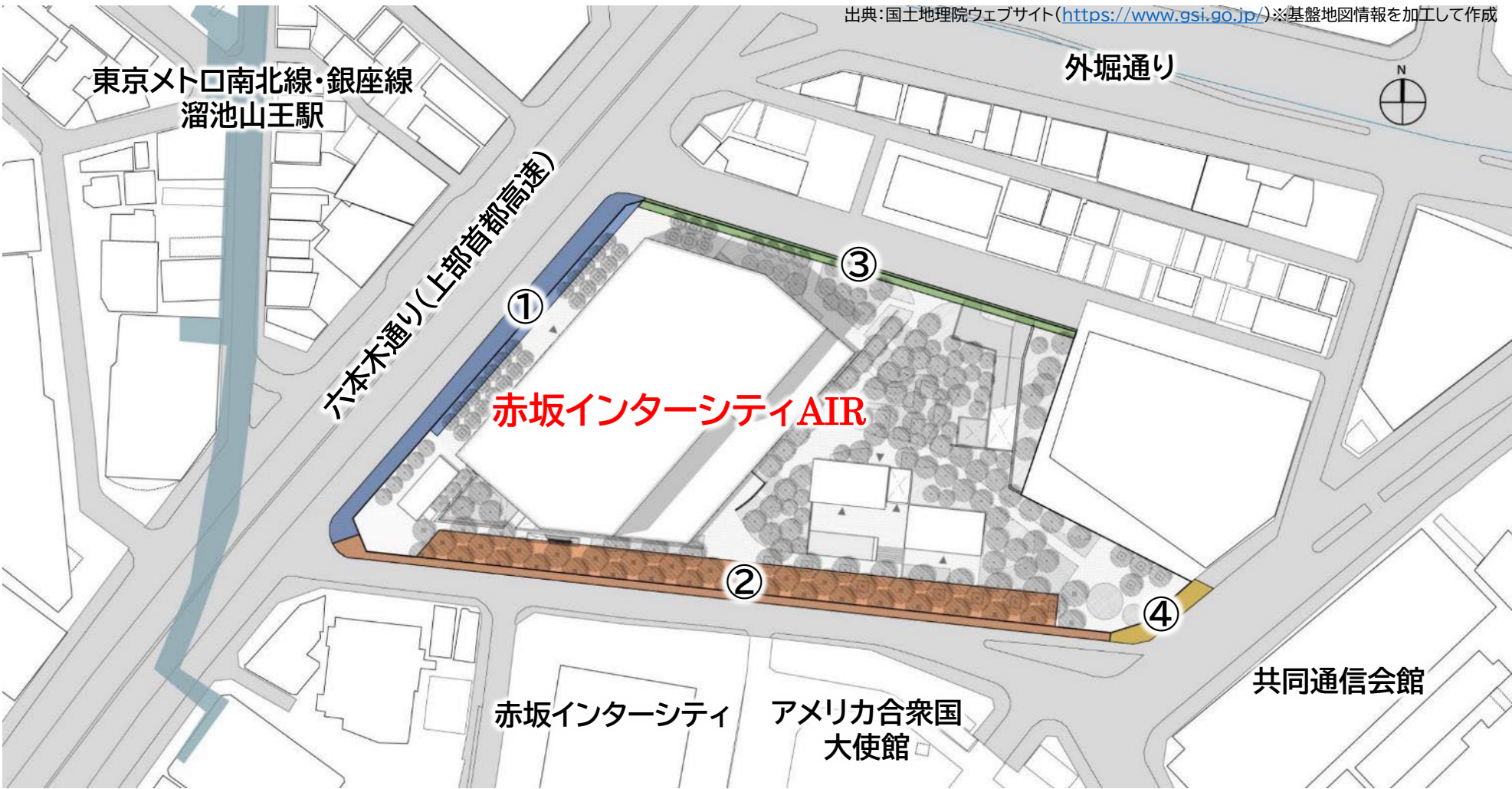
図表2.1-2 従後の道路整備状況及び主な道路の断面構成



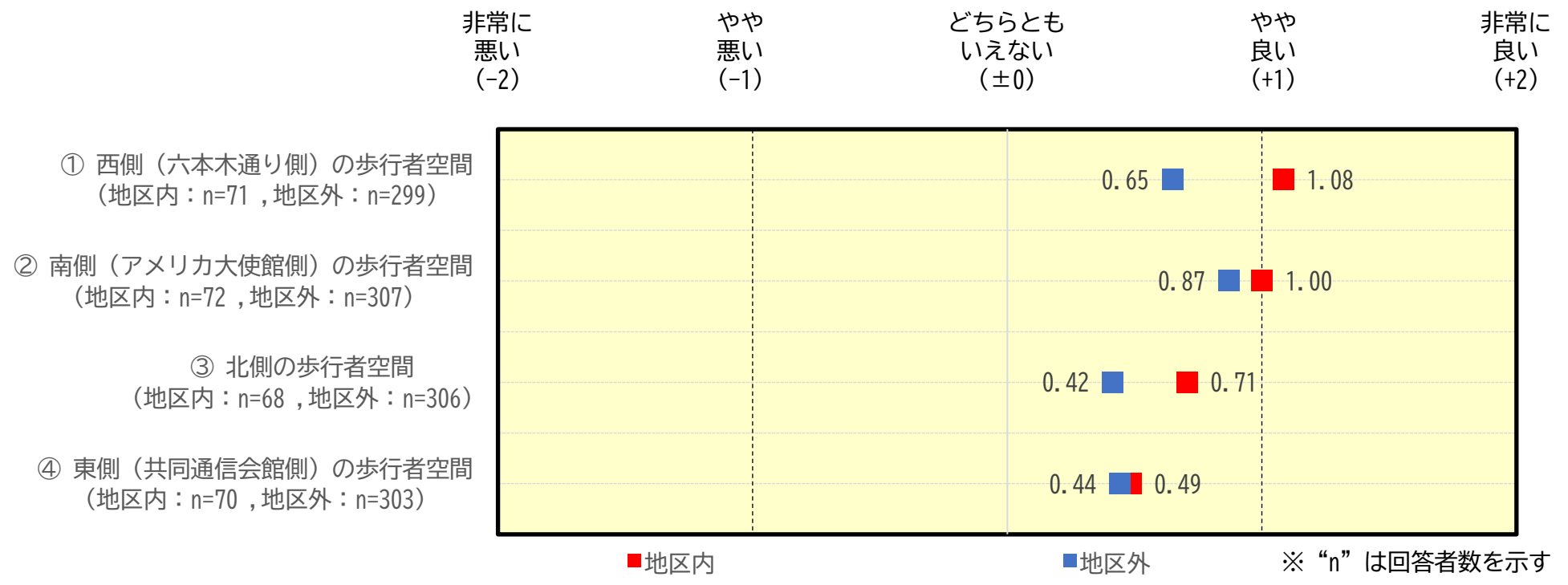
2. 1) 都市基盤整備

○ 都市基盤の整備満足度について、西側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2.1-3 都市基盤の整備状況について



図表2.1-4 都市基盤の整備満足度

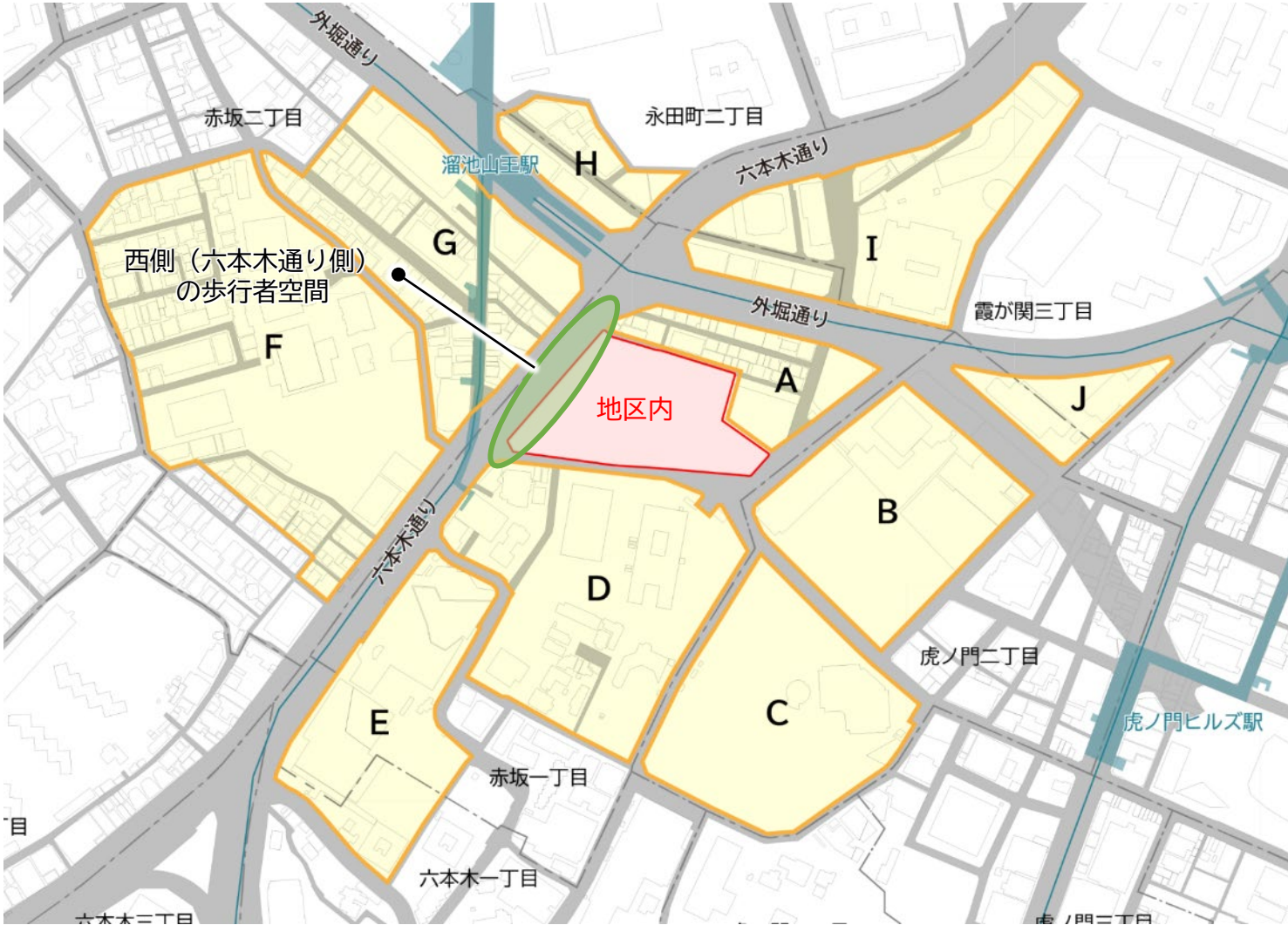


2. 1) 都市基盤整備

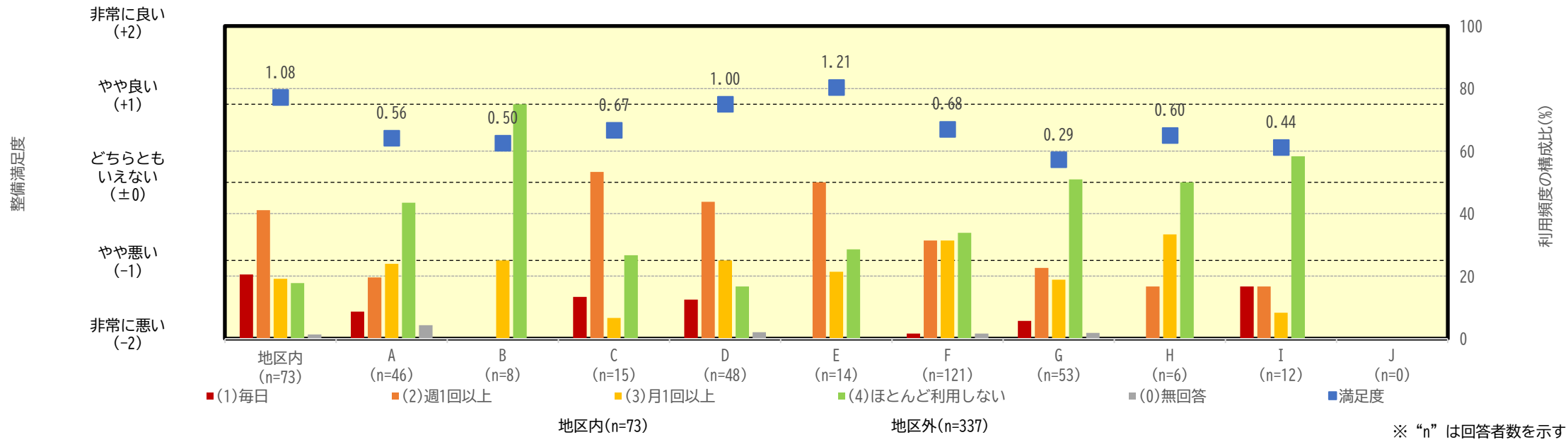
図表2.1-5 西側（六本木通り側）の歩行者空間の利用頻度と整備満足度



・都市計画道路事業により整備された歩道と、当事業で整備した歩道状空地が一体となり、歩行者空間を形成しています。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「歩行者空間」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。



・地区内の方々の約6割が「毎日」「週1回以上」との回答でした。
・西側の歩行者空間は、溜池山王駅から当地区南側への地上の歩行者動線となっているため、C・D・Eエリアの方々の利用頻度・整備満足度が比較的高くなっています。
・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

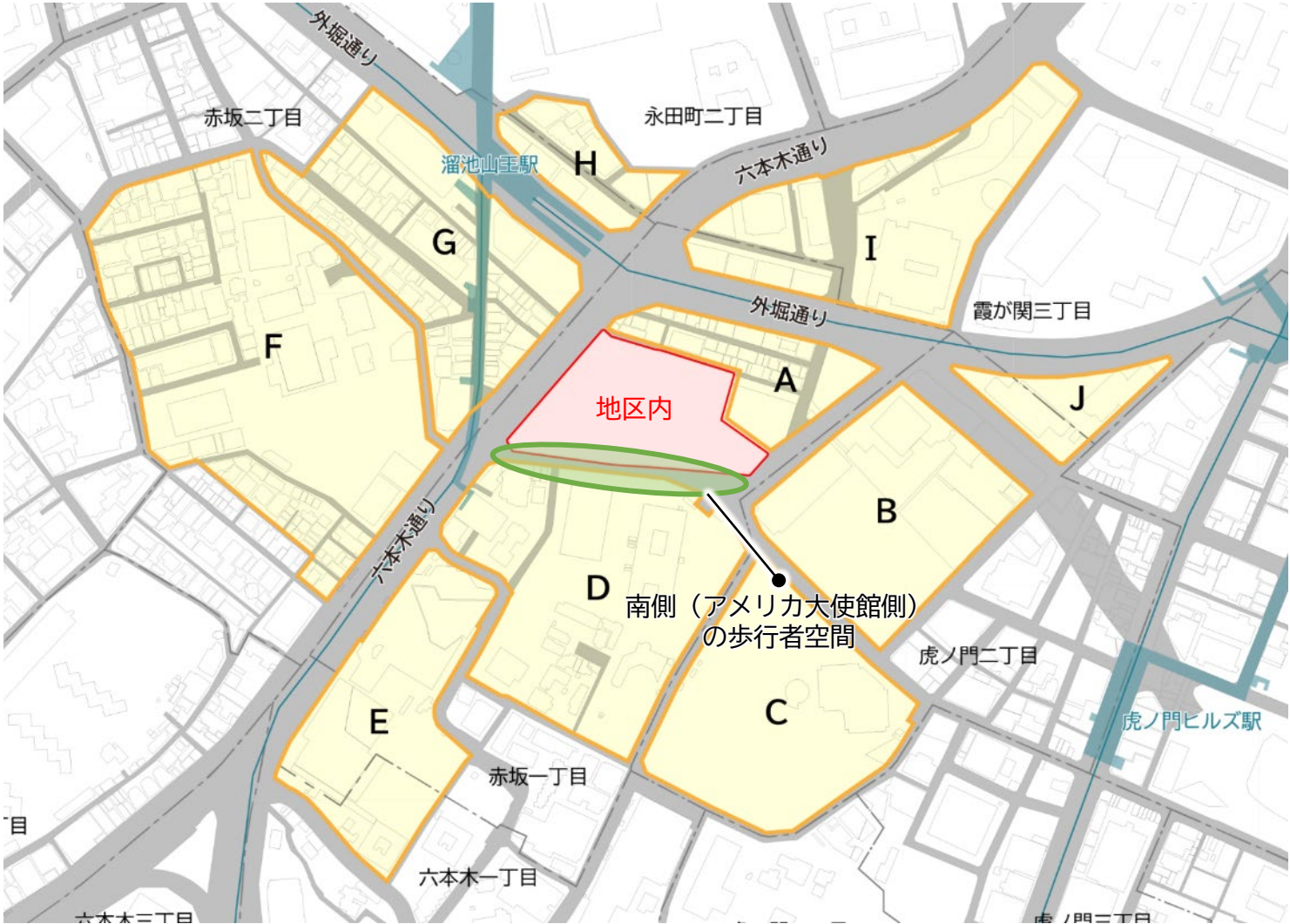
- ・木々がとても美しい。管理・手入れに感謝している。
- ・西側にもっと樹木があると良かった。

2. 1) 都市基盤整備

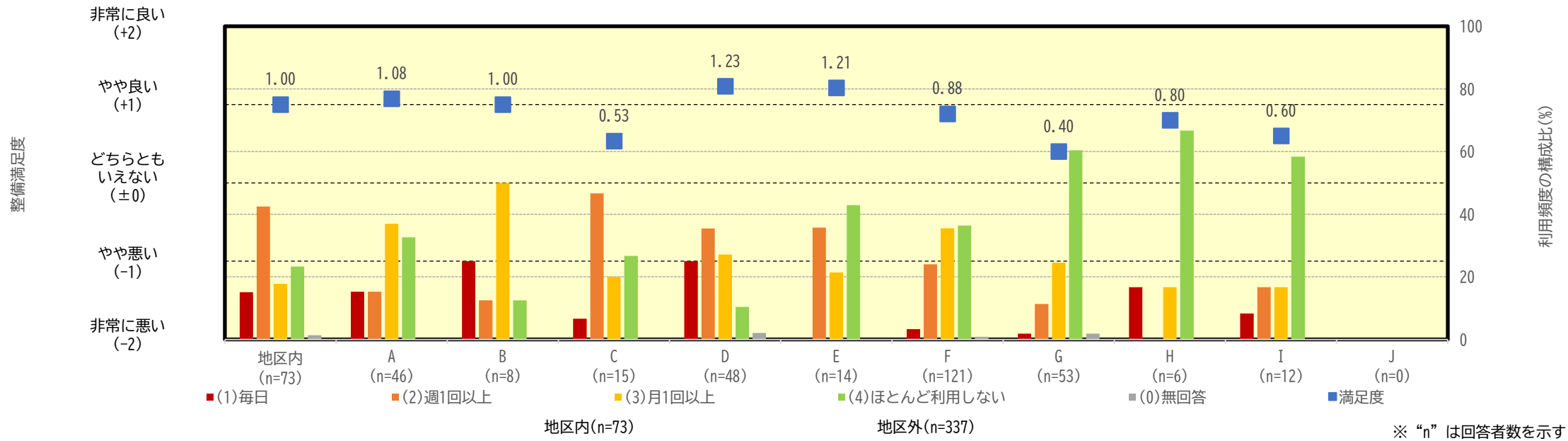
図表2.1-6 南側（アメリカ大使館側）の歩行者空間の利用頻度と整備満足度



・都市計画は「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歩道と、新たに設けた歩道状空地が一体となり、歩行者空間を形成しています。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「歩行者空間」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。



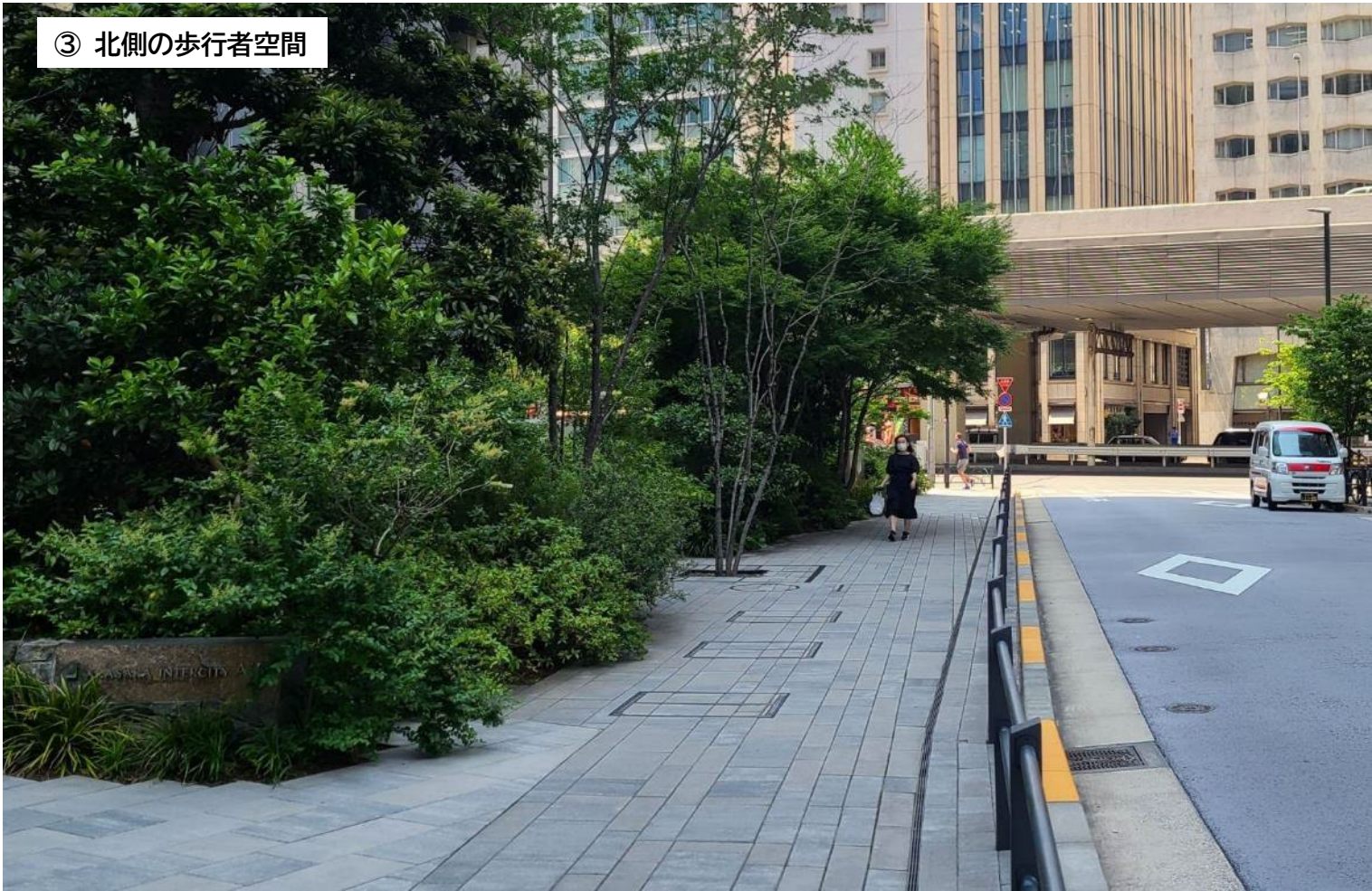
・地区内の方々の5割以上が「毎日」「週1回以上」との回答でした。
・南側の歩行者空間は、溜池山王駅から虎ノ門方面への動線となっており、C・D・Eエリアの方々の利用頻度・整備満足度が比較的高くなっています。
・上記のエリアに対し、A・Bエリアの方々の利用頻度は比較的低くなっていますが、整備満足度は西側の歩行者空間と比べて高くなっています。
・整備満足度について、地区外の方々からの評価がやや高くなっています。

参考 アンケート自由意見

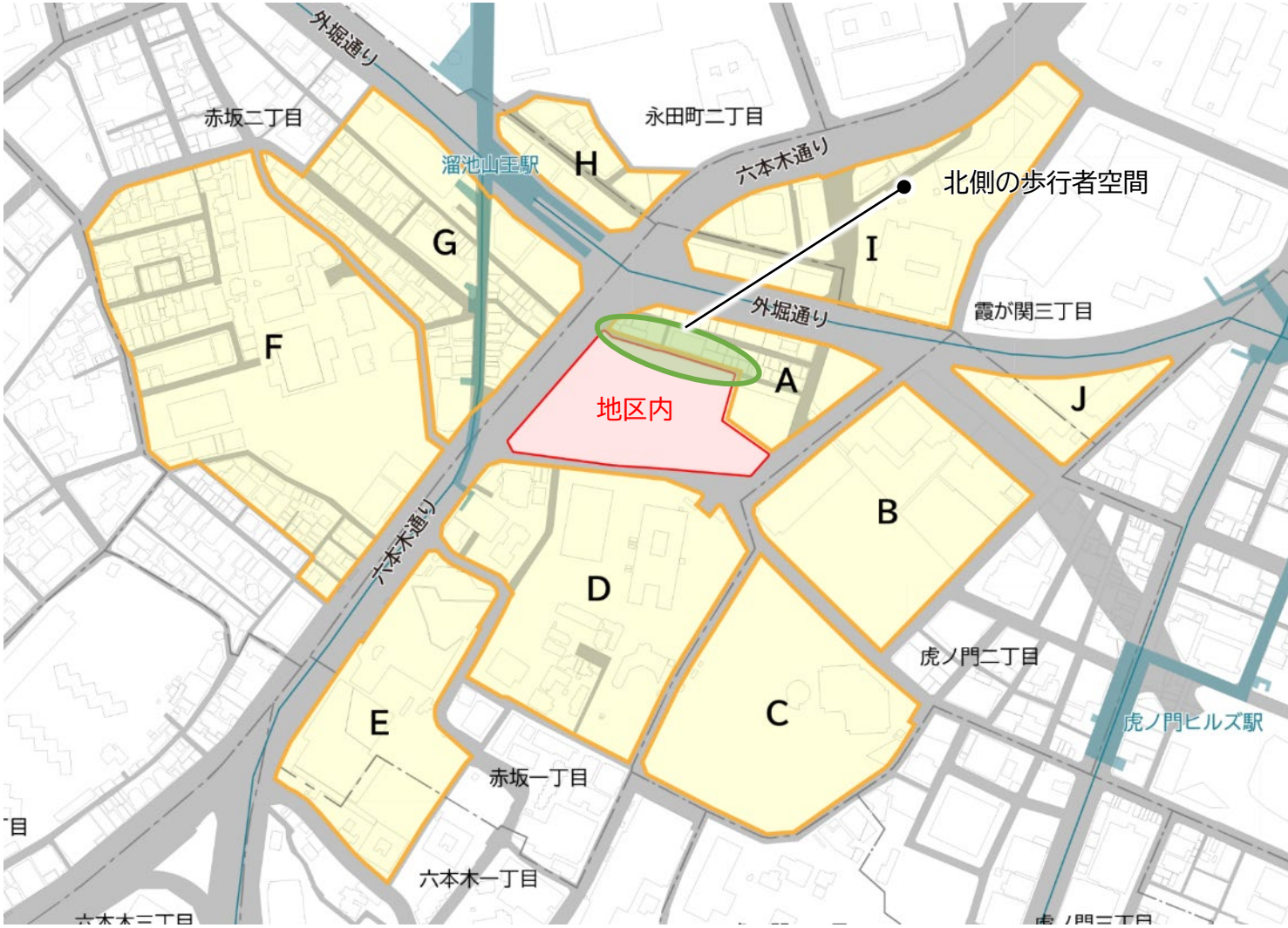
- ・ゆとりと緑があり、歩いてリラックスすることが出来てよいと思う。
- ・緑豊かな歩道で開放感もあるため、よく歩きたくなることがある。
- ・樹木も繁ってきて、季節ごとに変化があり通るのが楽しみ。
- ・歩行者空間がとても気に入っている。歩ける場所が3レーンあるのでゆとりがあり、水辺もありで、都会なのにホッとできる空間。夜のライトアップがきれいで、あたたかみがある。
- ・木がうっそうとしすぎている。夜間など、むしろ歩きたくないくらい。
- ・緑道はとても良いと思う。もっと増やしてほしい。

2. 1) 都市基盤整備

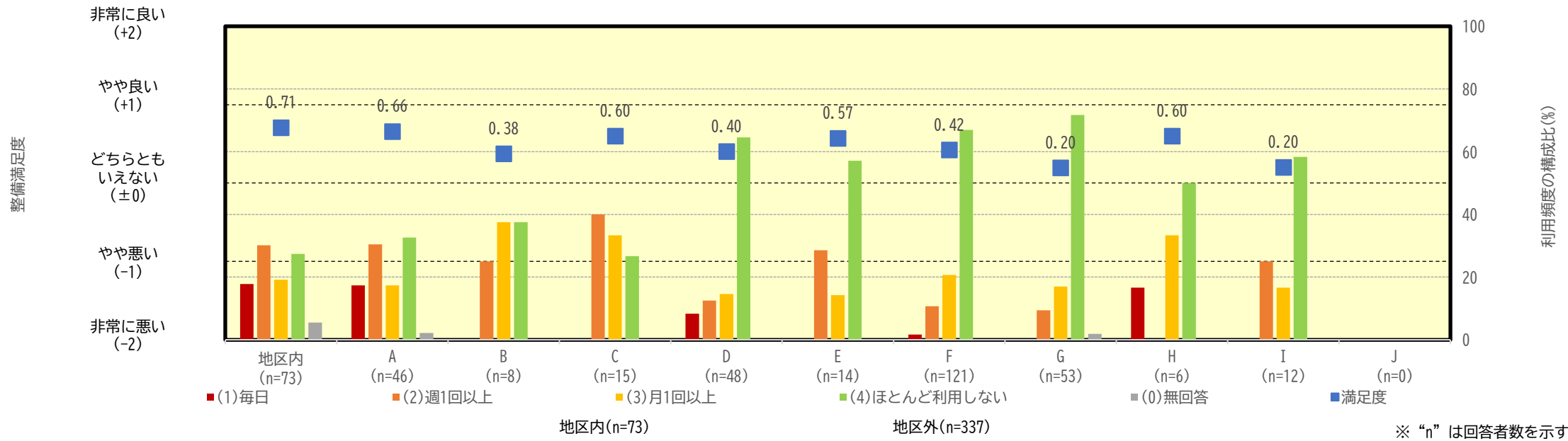
図表2.1-7 北側の歩行者空間の利用頻度と整備満足度



都市計画では「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歩道と、新たに設けた歩道状空地が一体となり、歩行者空間を形成しています。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「歩行者空間」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。



地区内の方々の約4～5割が「毎日」「週1回以上」との回答でした。
北側の歩行者空間は、溜池山王駅から虎ノ門方面への動線となっており、地区内及びA・B・Cエリアの方々の利用頻度が比較的高くなっています。
整備満足度について、地区内に比べて地区外の方々からの評価が低くなっています。

参考 アンケート自由意見

- 歩道はやや狭い。
- 六本木通りからAIRの駐車場方向への道が一方通行のような幅なのに両面通行で、非常に危ない。
- 木がうっそうとしすぎている。夜間など、むしろ歩きたくないくらい。

2. 1) 都市基盤整備

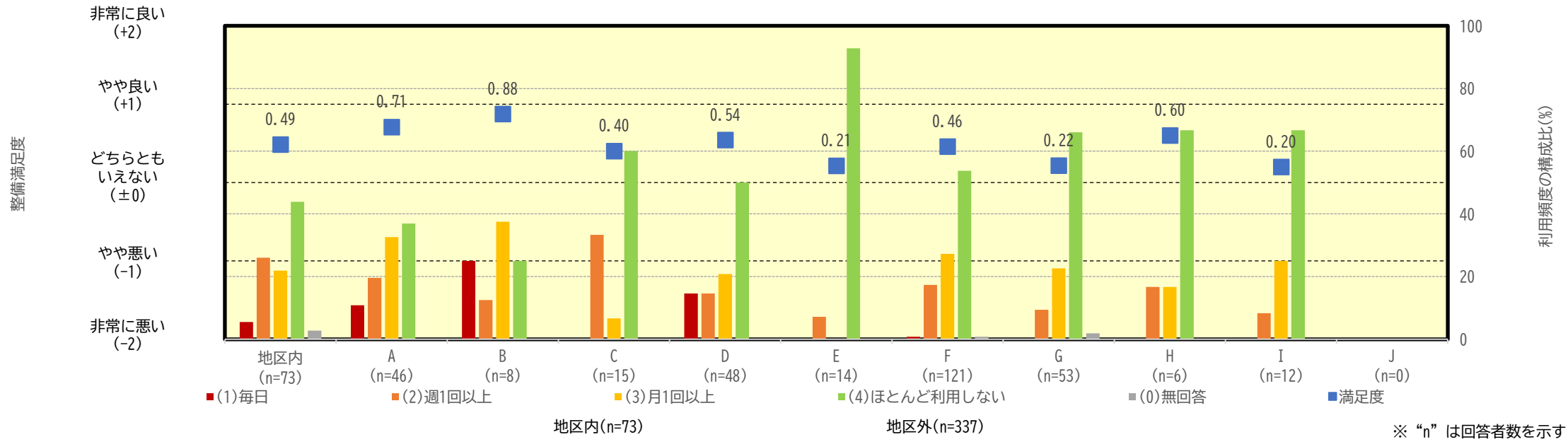
図表2.1-8 東側（共同通信会館側）の利用頻度と整備満足度



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拡幅された歩道と、新たに設けた歩道状空地が一体となり、歩行者空間を形成しています。



Q. 赤坂一丁目地区の再開発事業で整備した「歩行者空間」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。



- 地区内の方々の4割以上が「ほとんど利用しない」との回答でした。
- 東側の歩行者空間は、全エリアの方々を通して、利用頻度が比較的低くなっています。
- 整備満足度について、地区内・地区外ともに評価がやや低い傾向にあります。

参考

アンケート自由意見

- 意見なし

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。

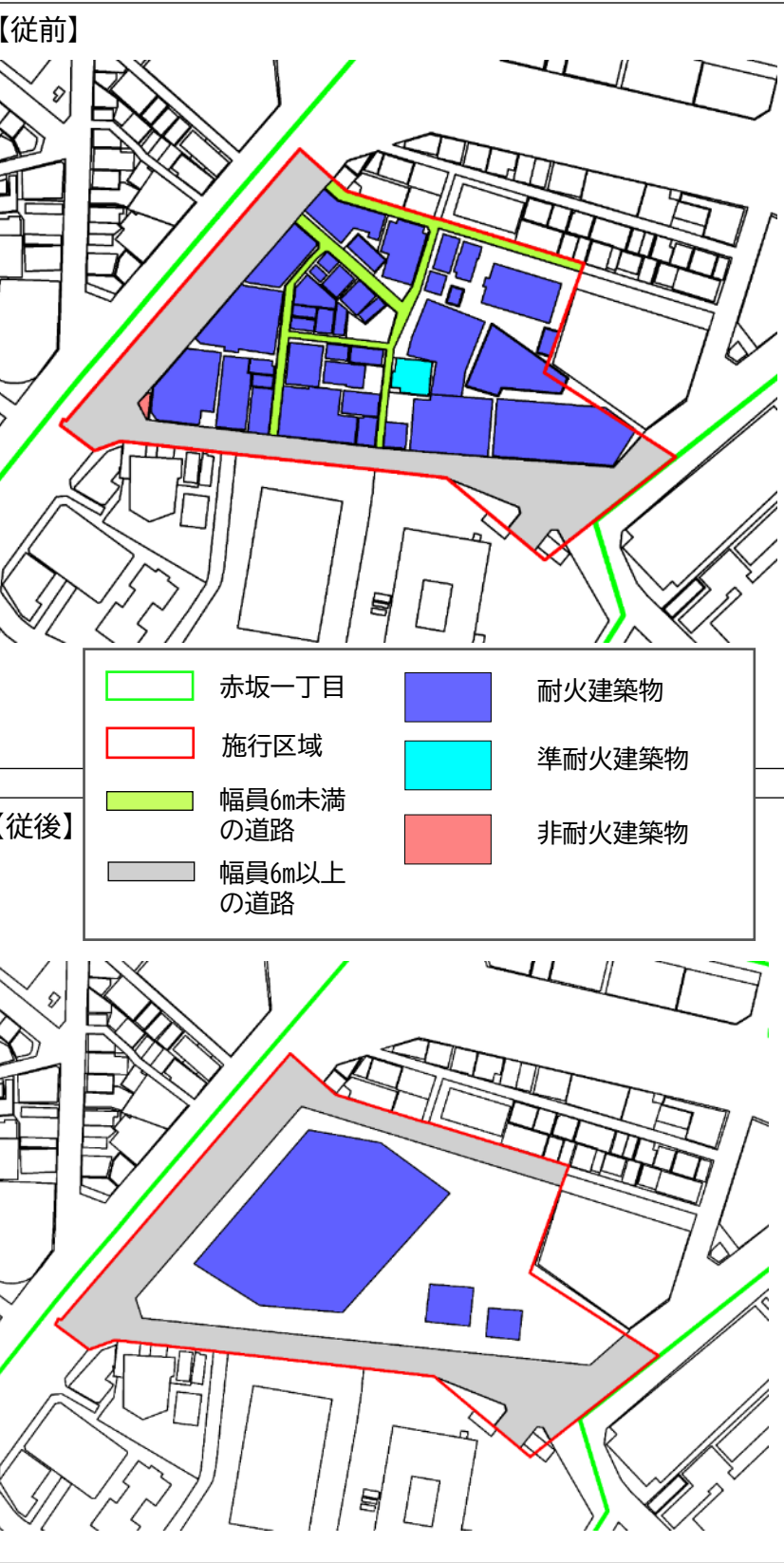
【従前】

- ・施行区域内では中小規模の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。

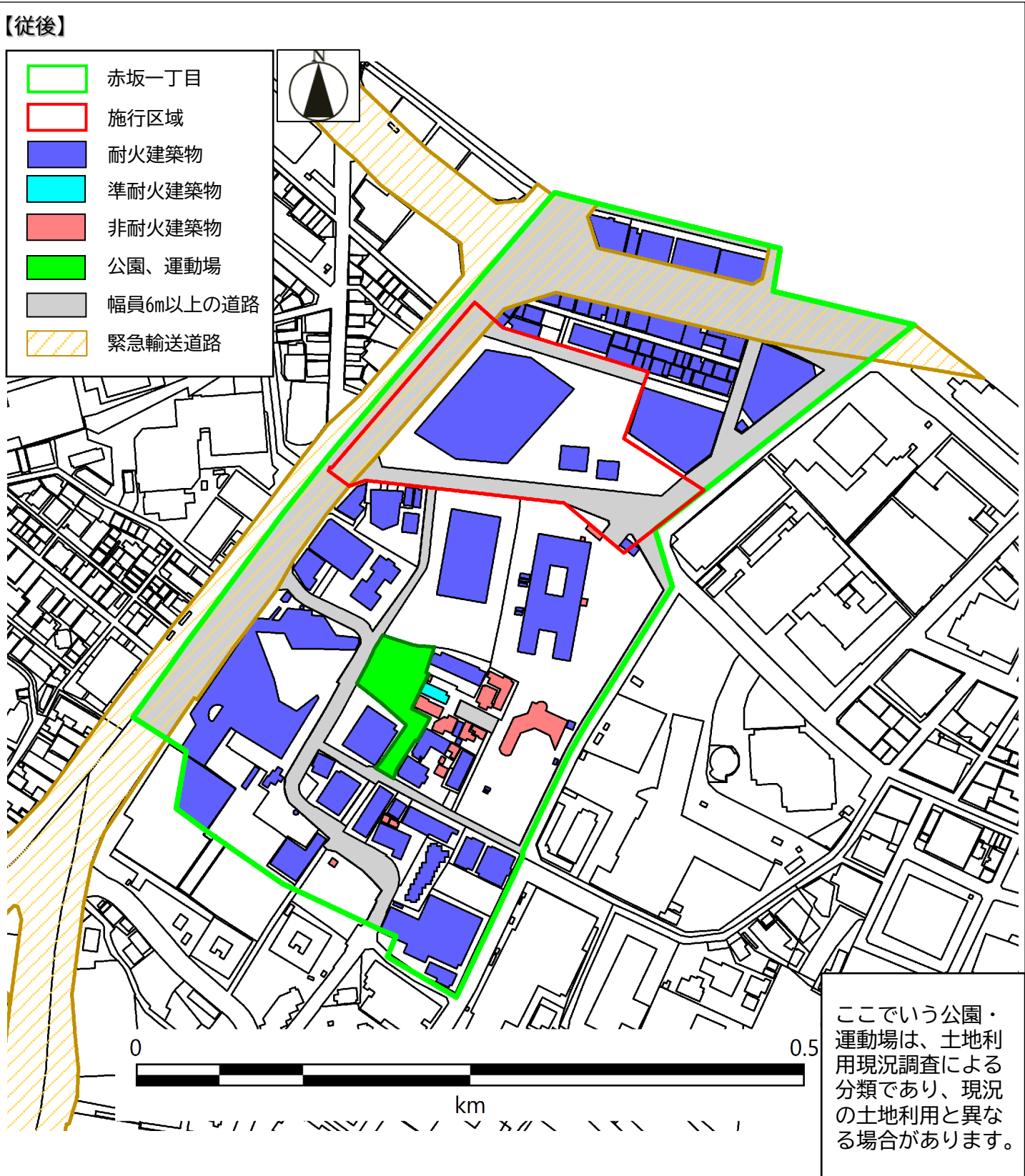
【従後】

- ・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建築物が集約化・高度利用されたことで施行区域内の耐火・準耐火建築物の建築面積の合計が減少したため、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）



図表2.2-2 不燃領域率【参考】



■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 } × 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

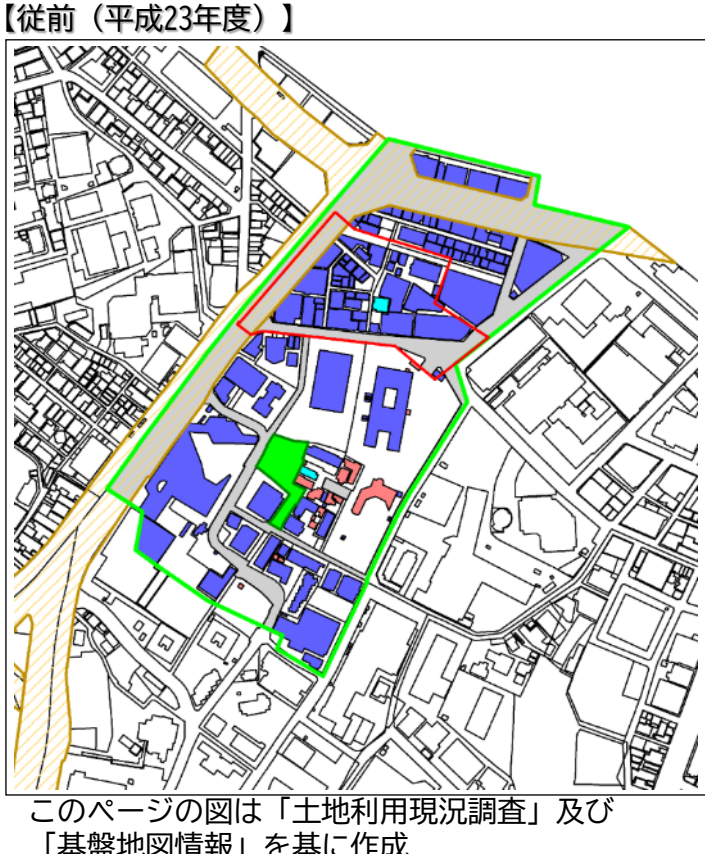
T: 対象市街地面積（赤坂一丁目の面積 153,000㎡）

不燃化率:
= (B/A) × 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）



※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。

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。

【従後】

- ・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、緑道を災害時の避難・救助・救護等の有効な活動エリアとしてみなした場合、バッファカバー面積が約600㎡増加、活動有効空間不足率も約0.4%の減少となり、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。

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㎡

$$= \left[1 - \frac{\text{道路バッファカバー面積注1) + 小公園等のバッファカバー面積注2)}}{\text{町丁目の面積} - \text{町丁目除外 - 土地利用分類の} \begin{matrix} \text{対象面積注3)} \\ \text{公園等の面積注4)} \end{matrix}} \right] \times 100$$

注1)道路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）

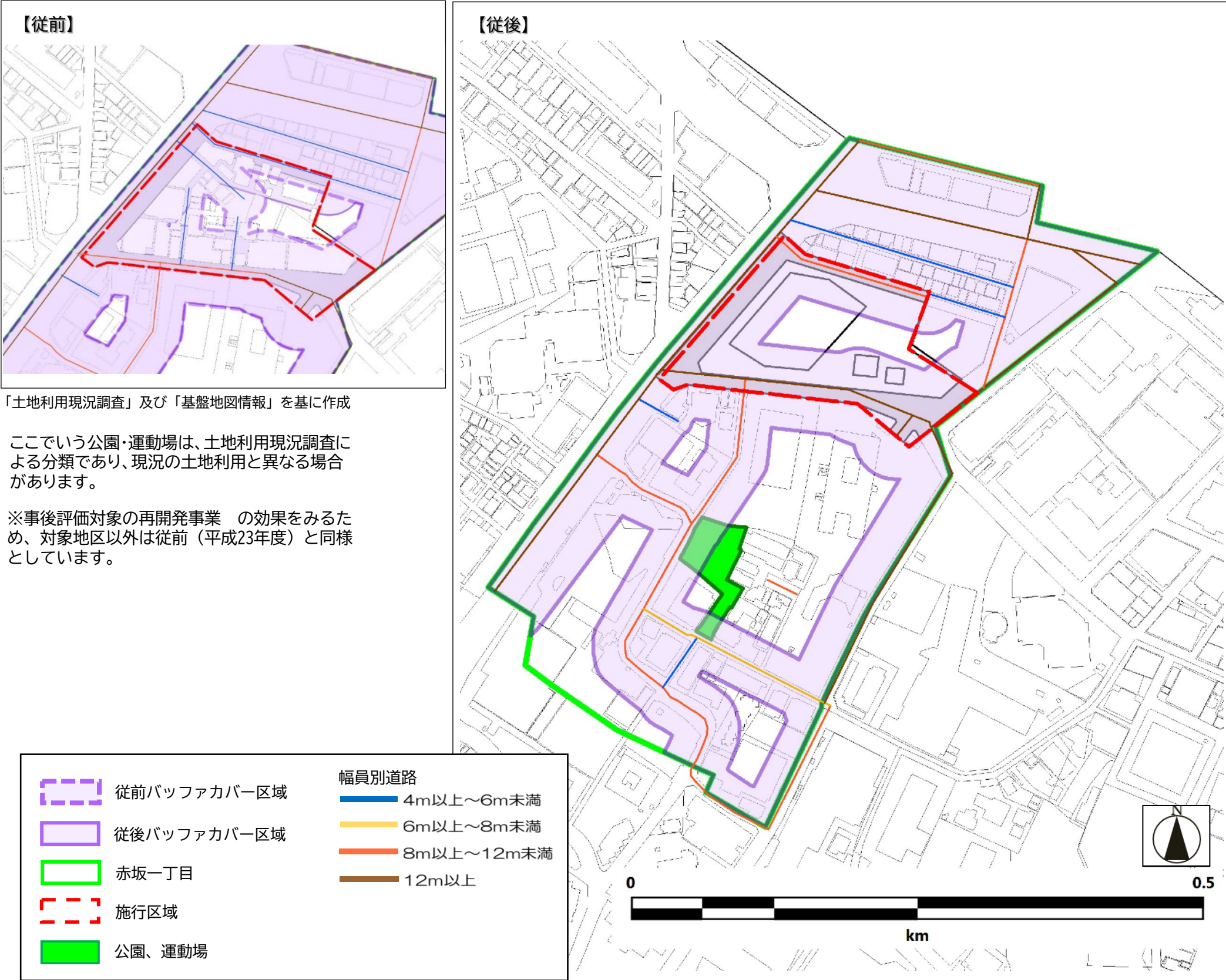
道路幅員 (D)	バッファ半径 (単位：m) (道路中心からの距離)
4～6m	(D/2) + (10.0+ (D-4) × 5)
6～12m	(D/2) + (20.0+ (D-6) × 1.67)
12m以上	(D/2) + 30.0

注3) 小公園等のバッファカバー面積
幅員4m以上の道路に接する100㎡以上、1000㎡未満の公園等を指す。当該町丁目では該当はない。

注4) 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5) 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）



	道路バッファカバー面積+小公園等のバッファカバー面積	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116,600㎡)	約 150,100 ㎡	約 22.9 % (約 22.3 %)
変化値	約-200 ㎡ (約600㎡)	約 0 ㎡	約 0.2 % (約-0.4%)

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。

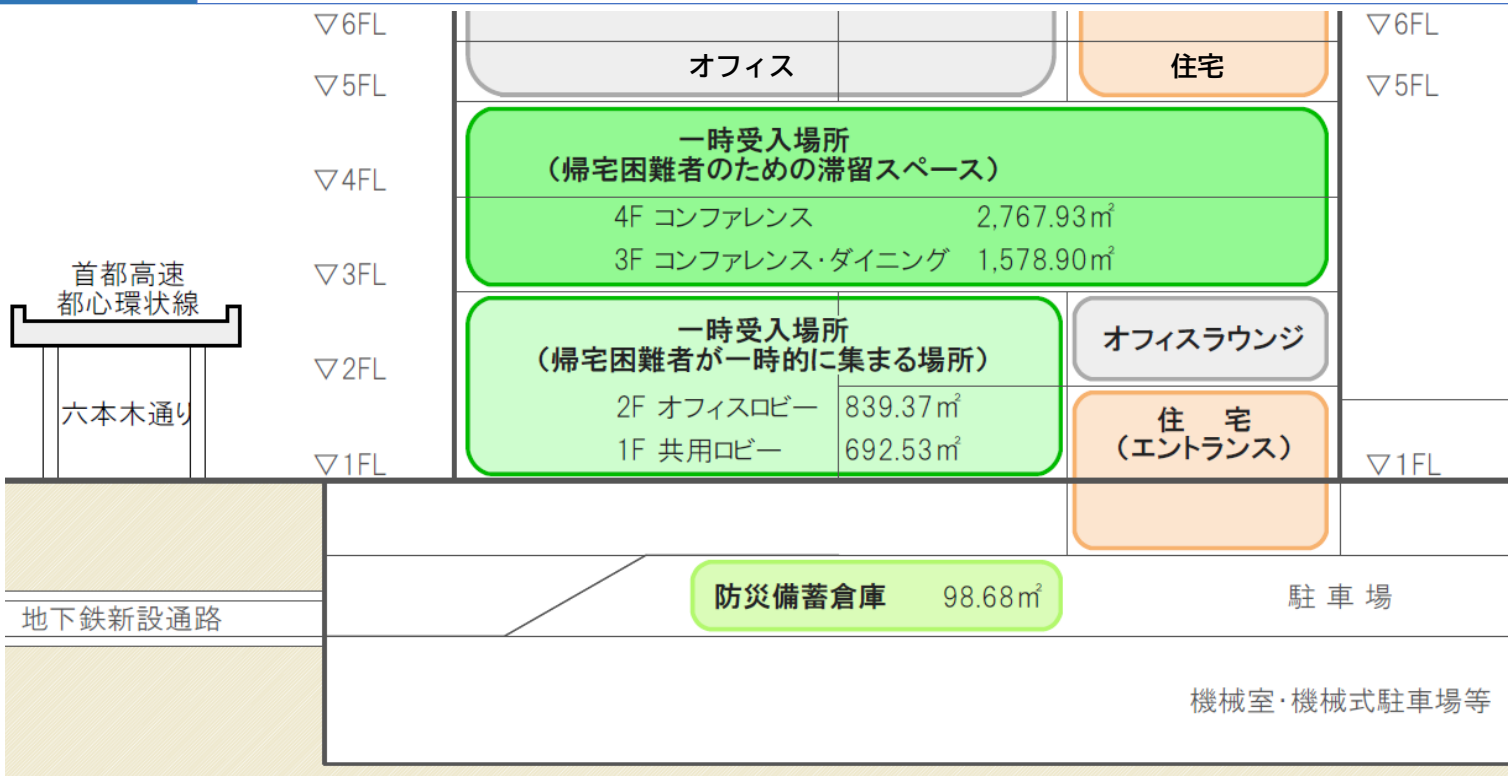
非常用発電機の整備や制振構造を採用するとともに、ビル内各所に設置された加速度センサーにより地震によるビル躯体への被害状況を予測し安全性を判定する「被災度判定システム」や、震度4以上の地震速報を受信した際に館内に自動放送を行うシステムが整備されるなど、防災性能の高い施設整備を行っていることから、都市防災に資する施設として評価できます。

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の備蓄倉庫は、本施設建築物のうち地下2階に約100㎡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、重油） ・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	・防災訓練の実施（年2回） ・体験型防災訓練の実施 ・防災マニュアルの作成・配布

図表2.2-5 防災施設等の内容



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



防災訓練

