

2. 3) 居住性・快適性（事業継続性）

- 建物の管理運営業務は、管理者方式が採用され、大規模な複合用途建物に適した管理運営体制が構築されています。また、環境負荷低減に資する建物を維持継続するため、CO2削減推進体制を整え、設備の維持管理についてPDCAサイクルマネジメントを行っています。
- 事業完了後においても、継続して市街地再開発事業の参加組合員（事業協力者）が市街地再開発事業で創出した公開空地や建物の維持等のマネジメントに関わりを持ち続けています。

仙石山ヒルズは、住宅や事務所・商業施設の複合施設で構成されています。このため、管理組合としては、施設用途ごとに部会を設置し、各施設用途の共用部分の管理運営について細やかな管理運営を行う体制を整えています。

施設の管理運営については、管理者方式を採用し、区分所有者でもある森ビル株式会社が管理を受託しています。

仙石山ヒルズは、大規模な複合用途の建物であり市街地再開発事業により整備した複雑な権利関係を有する施設でもあることから、当該施設に相応しい最適な管理運営方式を採用しています。

また、仙石山ヒルズでは、環境負荷低減に資するさまざまな取り組みを行っており、その取り組みを継続的に維持し続けるため、CO2削減推進体制を整えPDCAサイクルのマネジメントを行っています。

管理組合より、管理者方式が採用され、事業完了後においても、市街地再開発事業の参加組合員（事業協力者）でもあった森ビル株式会社が市街地再開発事業で創出した公開空地や建物の維持等のマネジメントに関わりを持ち続けています。

今後の市街地再開発事業における環境負荷低減の取り組みにあたっては、技術の進歩に合わせた最新のシステム等の導入を期待します。

図表2.3-1 施設管理運営（ヒアリング調査）

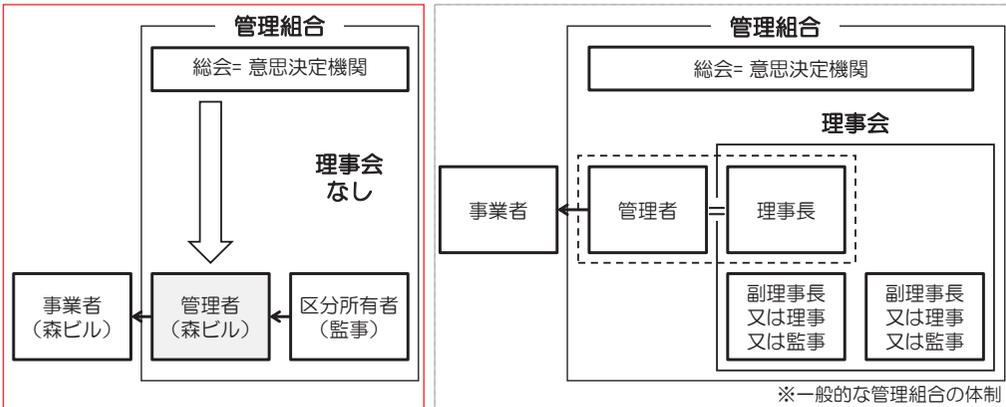
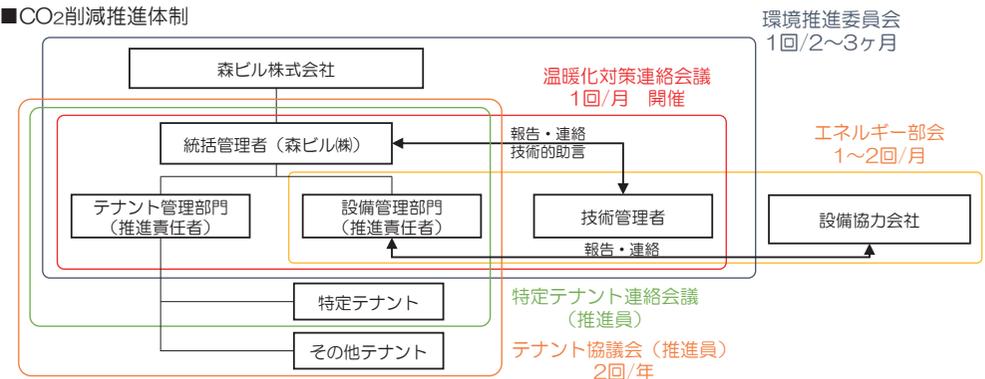
管理運営主体	管理組合：アーキヒルズ仙石山森タワー管理組合					
	<ul style="list-style-type: none"> └ アーキヒルズ仙石山テラス部会 └ アーキヒルズ仙石山森タワー複合棟部会 └ アーキヒルズ仙石山レジデンス部会 └ アーキヒルズ仙石山森タワー複合棟事務所店舗部会 					
	管理会社：森ビル株式会社					
管理対象範囲	管理方式：外部委託					
	委託範囲：全面委託（一括）					
管理会社等の管理内容	住宅（共用部分）					
	管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他
	○	○	○	○	○	○
	住宅以外の施設（共用部分）					
管理事務	清掃	設備保守	警備	植栽管理	その他	
○	○	○	○	○	○	

図表2.3-2 CO2削減推進体制（ヒアリング調査）

■ 主な取り組み内容

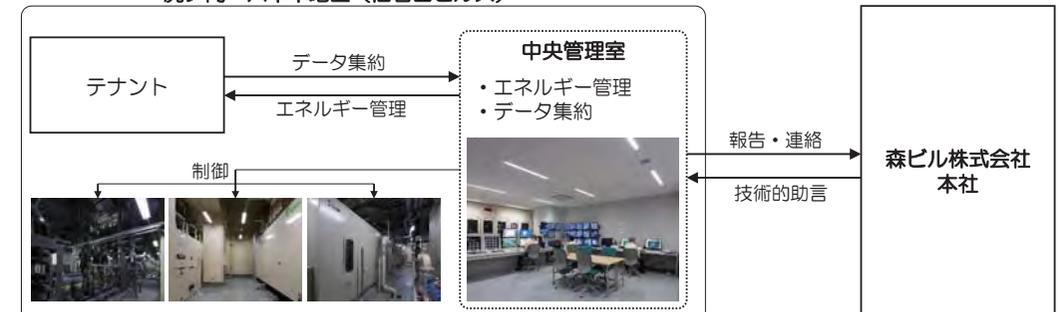
1. ヒートアイランドの抑制	敷地、屋上の積極的な緑化（緑被率：30%）
2. 最新省エネ設備の導入	LED照明の採用等
3. 自然エネルギーの利用	太陽光発電装置の設置
4. 外装日射遮蔽	ペアガラス、外装日射遮蔽庇の採用
5. 設備システムの高効率化	エネルギーの見える化システムの導入等
6. 資源の有効活用	雨水利用による緑地散水、中水利用によるトイレ洗浄、カーペットの100%リサイクル等

■ CO2削減推進体制



近年、マンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでいます。また、仙石山ヒルズでは、住宅や事務所・商業施設の複合施設で構成されています。このため、仙石山ヒルズでは、左図のような管理組合組織を形成し、森ビル株式会社が、施設管理者として、各用途施設間の調整や複雑な会計事務など、全体施設に関する施設管理運営を行っています。

虎ノ門・六本木地区（仙石山ヒルズ）



2. 3) 居住性・快適性（住宅整備）

○整備された住宅は、第3次港区住宅基本計画（後期改定版）で促進している子育て世帯の誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多く、入居率や居住満足度も極めて良好です。このようなことから、良質な住宅供給や中古住宅の流通が促進されていると認められます。

「第3次港区住宅基本計画後期改定版（平成26年3月）」では、適正規模の住宅の確保として、子育て世帯が世帯人数に応じた誘導居住面積水準を満たす住宅を確保し、ライフスタイルに応じた豊かな住生活が実現できるよう、良質な住宅供給や中古住宅の流通を促進するとしています。

虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業では、子育て世帯の誘導居住面積水準相当に対応した住宅が多く作られ、住宅の居住率も極めて良好であります。また、居住満足度も極めて良好です。このようなことから、良質な住宅供給や中古住宅の流通が促進されていると認められます。

図表2.3-3 施設の整備水準

	住宅間取り別専有面積						
	1R	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	5LDK	6LDK
アーキヒルズ 仙石山レジデンス (複合棟)	34㎡	55~90㎡	85~140㎡	90~240㎡	190~220㎡	190~350㎡	415㎡
	10戸	60戸	69戸	61戸	18戸	23戸	2戸
	計						243戸
	住宅間取り別専有面積						
	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK			
アーキヒルズ 仙石山テラス (住宅棟)	70㎡	70~120㎡	70~120㎡	120~140㎡			
	3戸	15戸	7戸	8戸			
	計				33戸		

(参考) 第3次港区住宅基本計画（後期改定版）

	単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡
都市居住型誘導居住面積水準	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡

注1) 面積は、住戸専有面積とする

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歳の子どもがいる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。

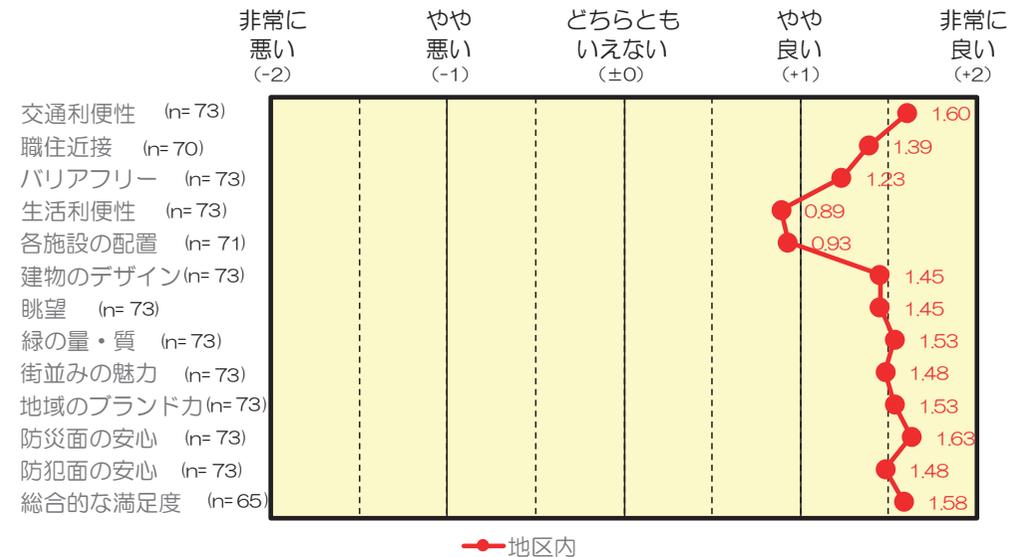
① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各居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2.3-4 施設稼働状況（ヒアリング調査）

主な用途	アーキヒルズ仙石山森タワー（複合棟）			アーキヒルズ仙石山テラス	
	商業	業務	住宅	住宅	
入居率	極めて良好				

参考 居住者満足度



参考 従前の権利者用住宅の整備と居住継続

○仙石山ヒルズでは、従前権利者の方々が継続して当該地に住み続けられるように計画策定の初期段階から低層住宅棟を計画していました。

○また、管理費や固定資産税など費用が増加すると見込まれると想定される従前権利者の方々には、その費用に充てるための収益床を権利変換で取得できる仕組みを設けるなど、当該地域で生活を継続できる工夫を行っています。



参考 施設管理上の苦勞（ヒアリング調査）

- 区画街路6号は、神谷町方面から当該地区への動線経路となっており、横断抑止柵が設置されていますが、横断されてしまっている状況です。
- 公開空地内の植栽内は、人が入ることで植栽の育成を妨げてしまわないように、植栽の足元周りに小さな簡易の柵を設置するなどの工夫を行っています。

2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

※公開空地：地区施設のうち、民間の土地にあるもの

- 公開空地は、道路と一体となった広場や歩道状空地が整備されています。また、公開空地の空間が有機的にネットワークしていることで、地形の高低差にも配慮したバリアフリー動線が確保され回遊性の高い快適な歩行空間が確保されています。
- 公開空地にはパブリックアートの設置や生物多様性への取組みなどの付加価値が加えられています。このことにより、「地区計画の目標である国際性、文化性豊かな都市空間の形成」や「まちづくりガイドラインで示されている緑の質に配慮した緑のネットワーク」の実現に寄与しています。なお、公開空地の整備満足度は、地区内外の方々より高い評価が得られています。

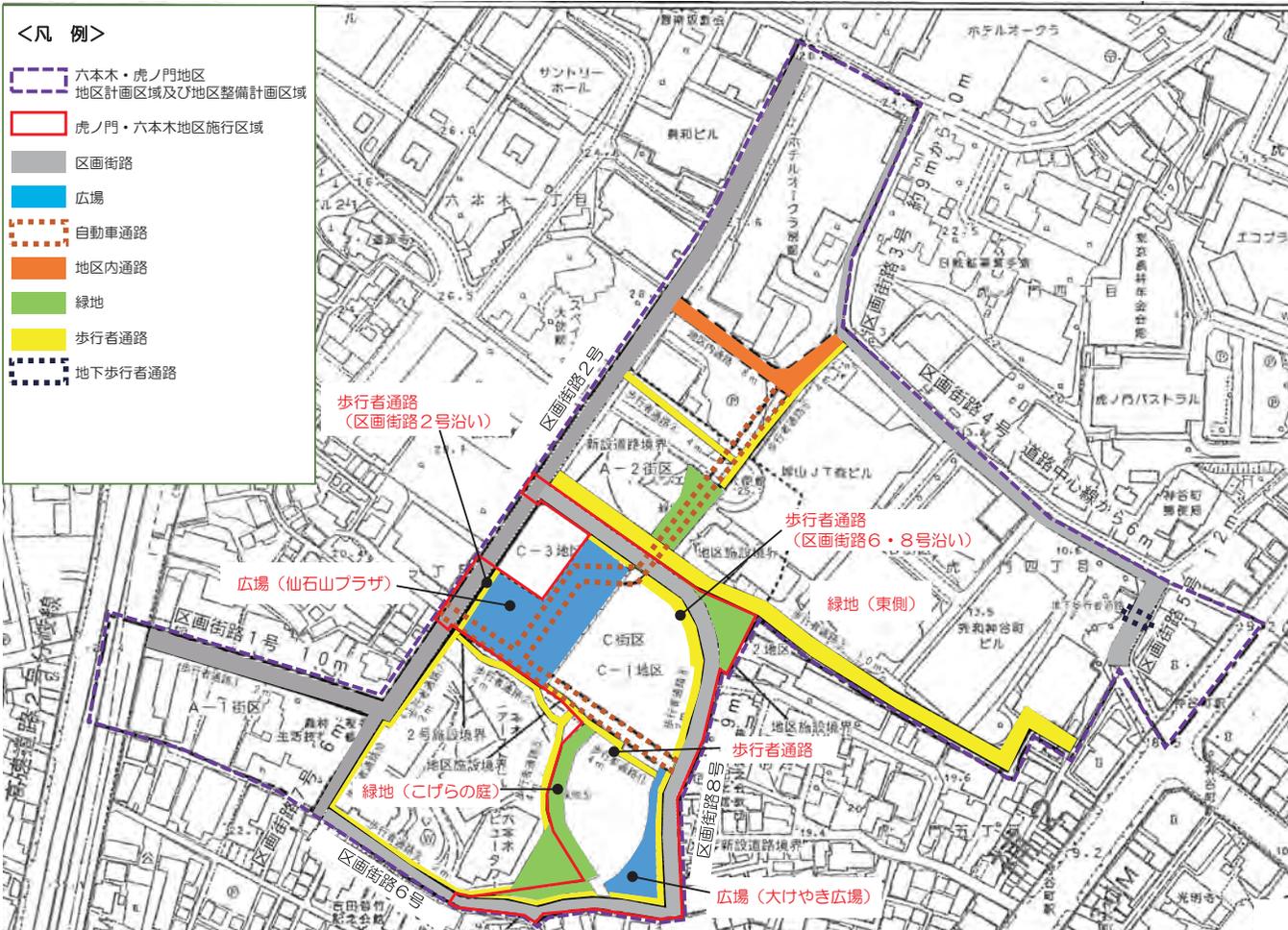
都市計画では、広場、緑地、歩行者通路及び自動車通路が地区施設に位置付けられています（図表2.3-5、図表2.3-6）。

広場は、大使館や外資系企業等が多く立地している国際性、文化性の豊かな区画街路2号沿い（尾根道沿い）と、隣接する既存市街地に面して設置されています。地域コミュニティの場や快適性、防災機能を確保しているだけではなく、多様な人々が集まり国際的な交流の生まれる魅力的な都市空間を形成しています。また、広場にはパブリックアートが設置されており、地区計画の目標である国際性、文化性豊かな都市空間の形成に寄与しています。

緑地は、地域における緑の骨格軸の形成を目指して整備されており、訪れる人々も親しめる潤いのある都市空間が創出されているとともに、生物多様性の実現に寄与しています。また、隣接地との緩衝空間としても機能し、落ち着きのある環境を実現しています。歩行者通路は、区画街路2号沿い、区画街路6・8号沿い及び2つの広場を結ぶ位置に設けられています。起伏に富んだ当地区周辺をバリアフリーで緩やかに繋げており、回遊性の高い安全で快適な歩行者空間を形成しています。

なお、地区施設は、常時良好な状態で利用されることを目的として、維持管理に関する協定書が締結されています。

図表2.3-5 公開空地の整備状況について



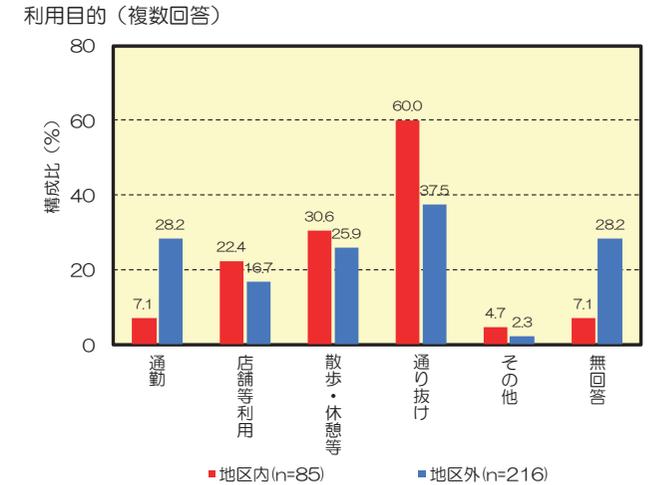
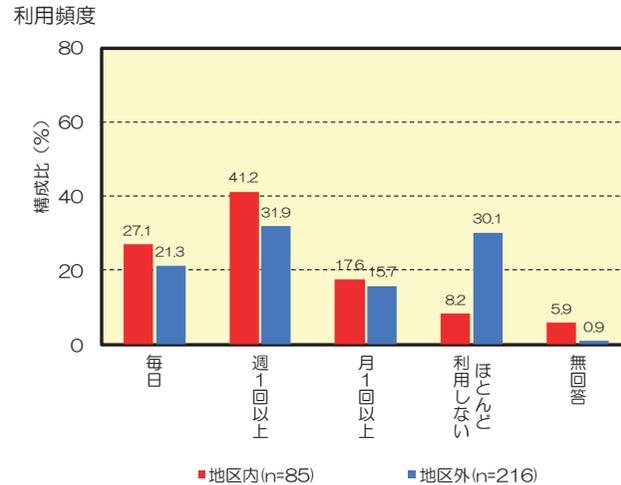
図表2.3-6 主な公開空地の現状



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

- 公開空地の利用については、多くの方が通り抜け、散歩・休憩等を目的としており、地区外の方よりも地区内の方の利用頻度が高い傾向にあります。
- 公開空地の整備満足度は、地区内の方、地区外の方ともに高く、地区外の方よりも地区内の方が高い傾向にあります。
- 緑地の利用頻度、整備満足度は比較的低い傾向にありますが、高低差のある隣接地との緩衝空間としての機能、生物多様性の実現への寄与という観点から評価できます。

図表2.3-7 歩道状空地（区画街路2号沿い）の利用頻度・利用目的

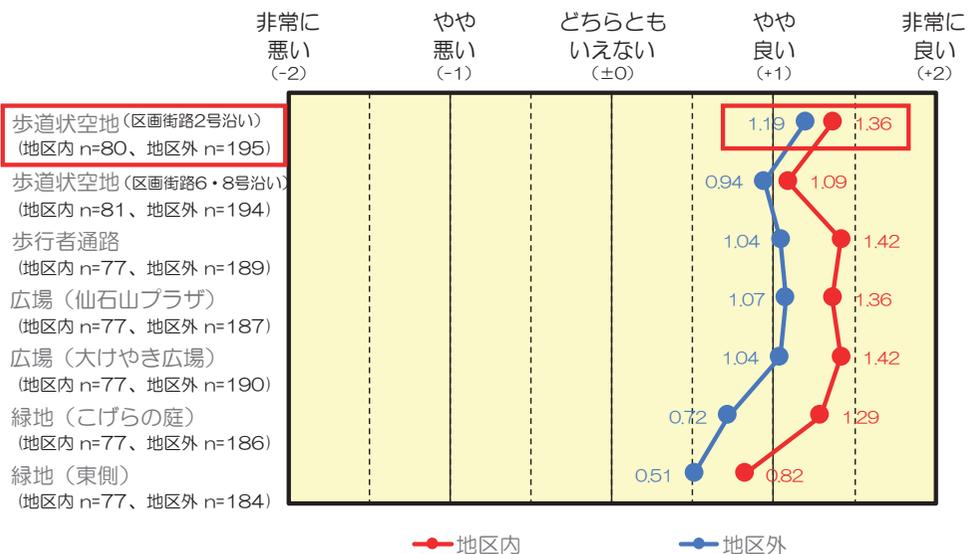


- 都市計画は、「歩行者通路（2m以上）」として位置づけられ、区画街路2号の歩道に隣接した歩行空間である。
- 隣接する広場（仙石山プラザ）と有機的に結び付けることで、回遊性の高い歩行空間を形成している。

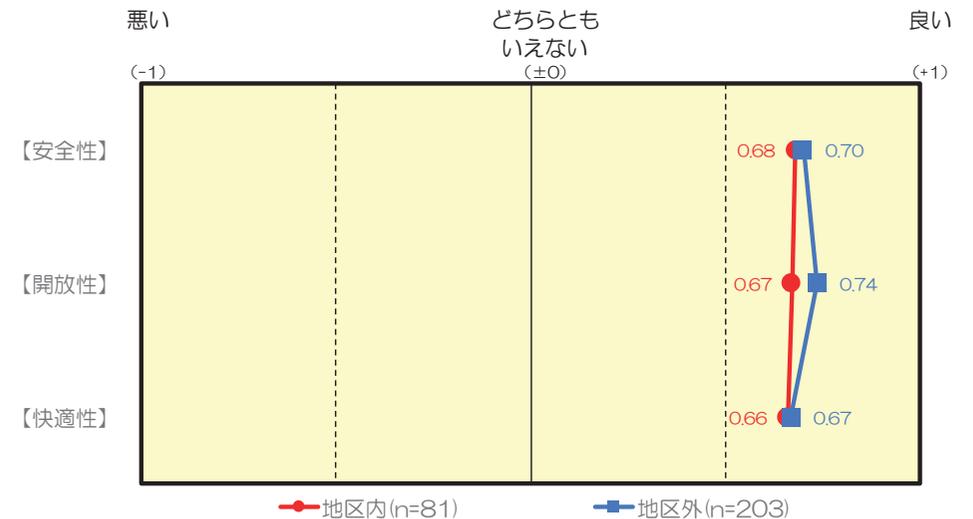
- 利用頻度としては、地区内の約7割の方が、「毎日」、「週1回以上」との回答であった。
- 地区外の約3割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

- 利用目的としては、地区内の約6割、地区外の約4割の方が、「通り抜け」との回答であった。
- 地区内と比較し、地区外の約3割の方が、「通勤」との回答であった。

図表2.3-8 歩道状空地（区画街路2号沿い）の整備満足度【総合評価】

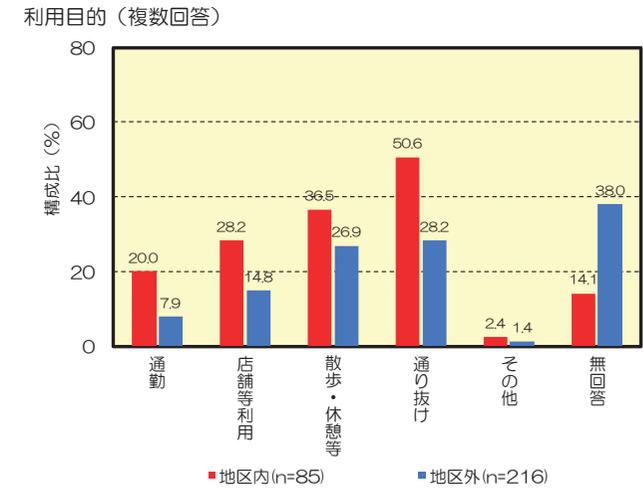
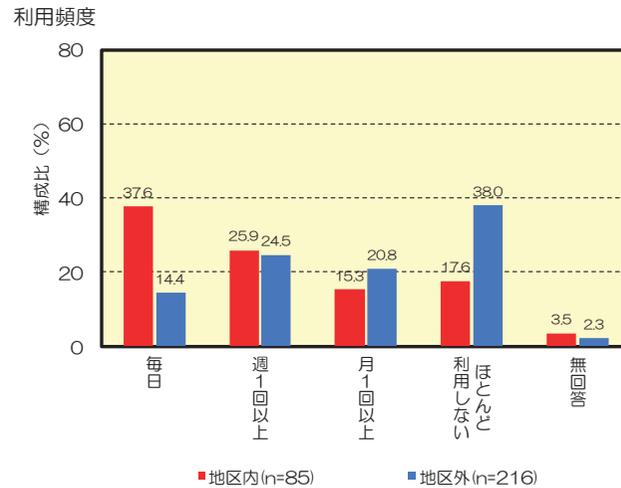


図表2.3-9 歩道状空地（区画街路2号沿い）の整備満足度【安全性・開放性・快適性】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-10 歩道状空地（区画街路6・8号沿い）の利用頻度・利用目的

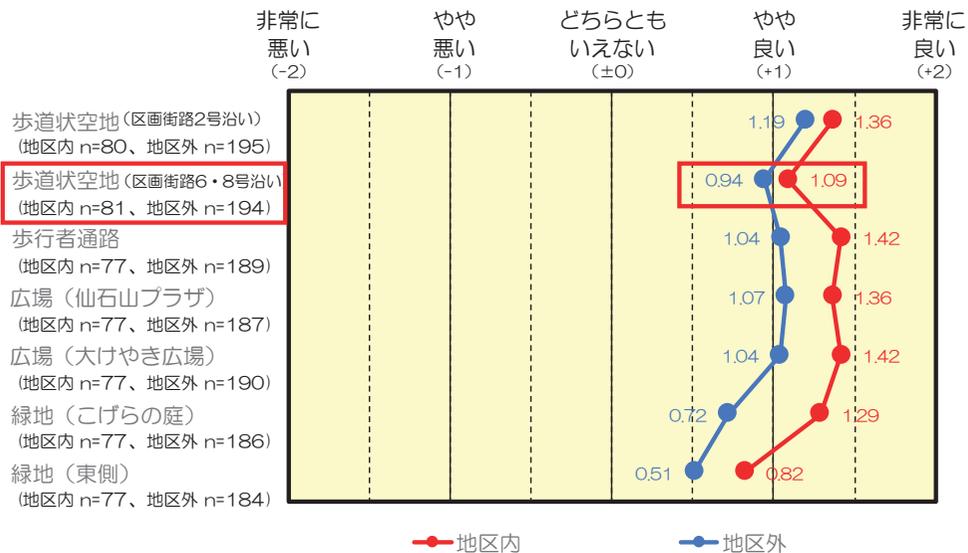


- 都市計画は、「歩行者通路（2m以上）」として位置づけられ、区画街路6・8号に隣接した歩行空間である。
- 1階の各店舗の入口があり、また広場（大げやき広場）と隣接しており、回遊性の高い歩行空間を形成している。

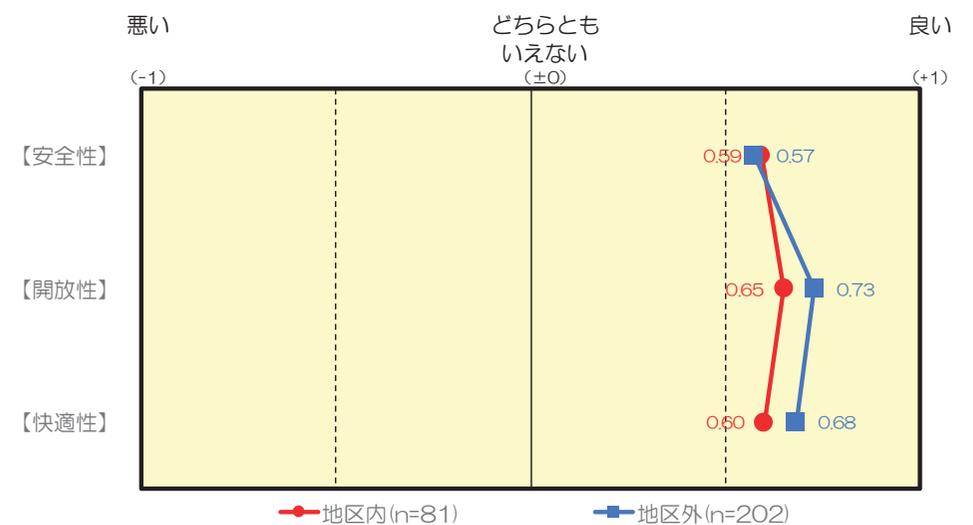
- 利用頻度としては、地区内の約6割の方が、「毎日」、「週1回以上」との回答であった。
- 地区外の約4割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

- 利用目的としては、地区内の約5割、地区外の約3割の方が、「通り抜け」との回答であった。

図表2.3-11 歩道状空地（区画街路6・8号沿い）の整備満足度【総合評価】

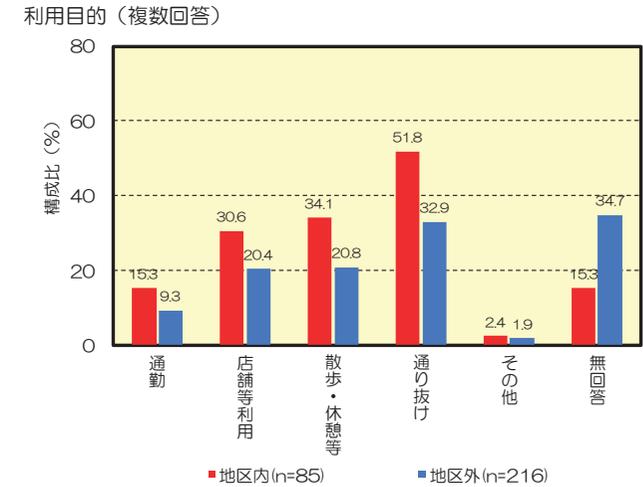
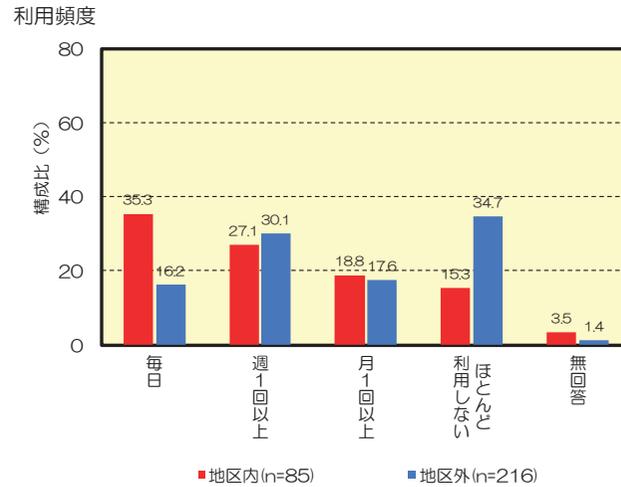


図表2.3-12 歩道状空地（区画街路6・8号沿い）の整備満足度【安全性・開放性・快適性】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-13 歩行者通路の利用頻度・利用目的

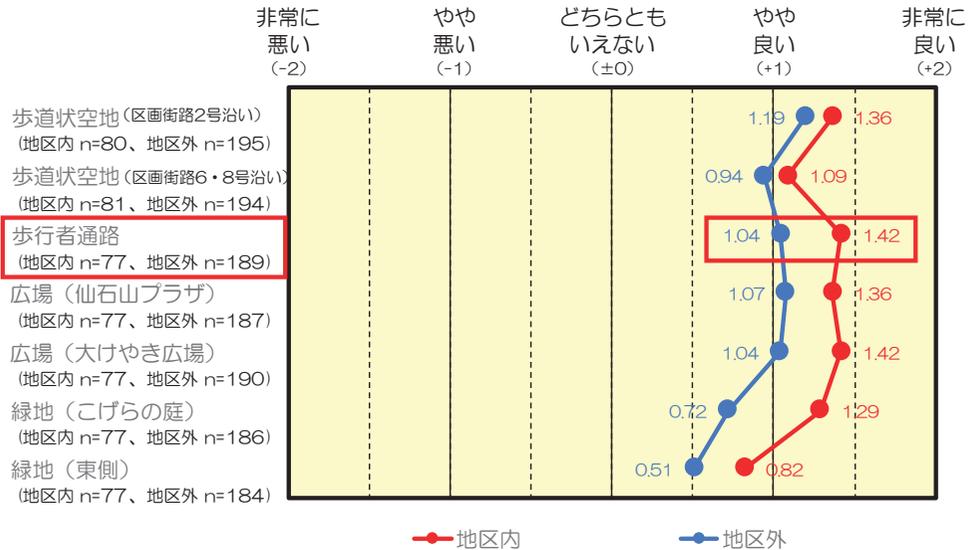


- 都市計画は、「歩行者通路（4m以上）」として位置づけられ、計画地内の東西軸としての歩行空間である。
- 自然の地形、高低差を有効に活かすために、エスカレーター等でバリアフリー化が図られている。

- 利用頻度としては、地区内の約6割の方が、「毎日」、「週1回以上」との回答であった。
- 地区外の約4割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

- 利用目的としては、地区内の約5割、地区外の約3割の方が、「通り抜け」との回答であった。

図表2.3-14 歩行者通路の整備満足度【総合評価】

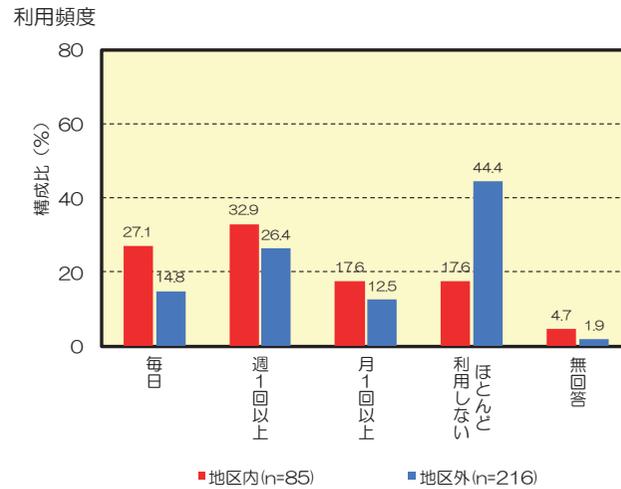


2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

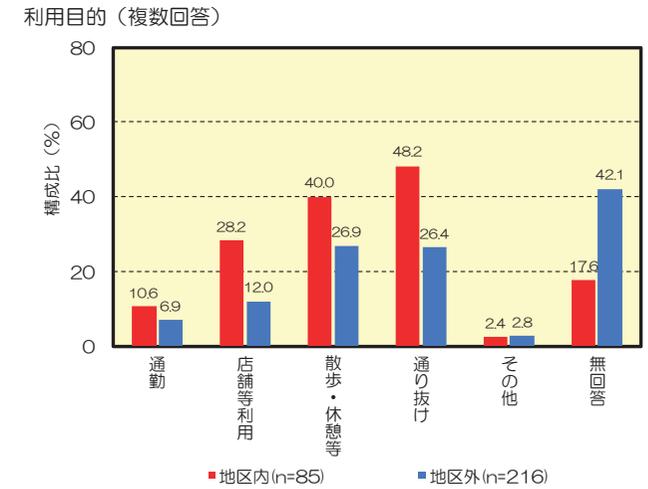
図表2.3-15 広場（仙石山プラザ）の利用頻度・利用目的



- 都市計画は、「広場（約3,000㎡）」として位置づけられ、人々が集いふれあう場を形成している。

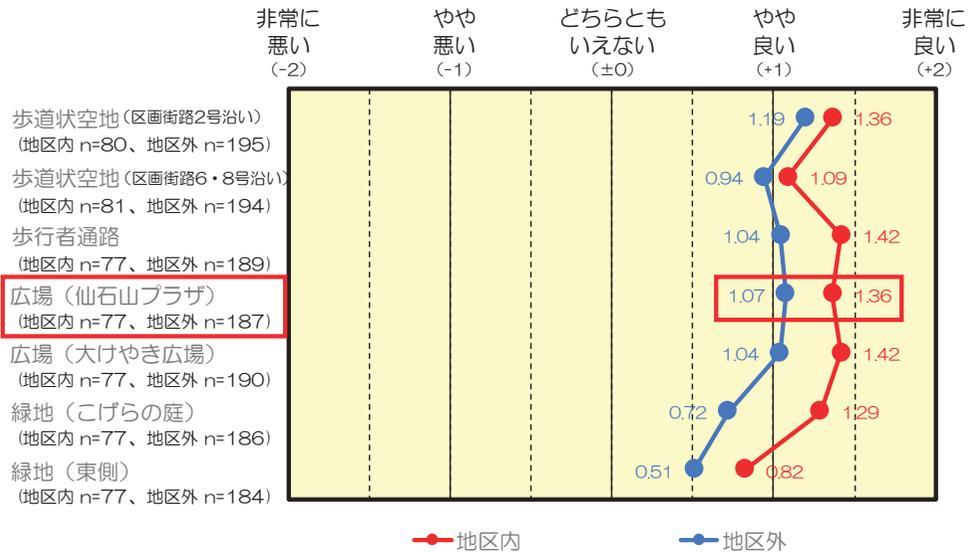


- 利用頻度としては、地区内の約6割の方が、「毎日」、「週1回以上」との回答であった。
- 地区外の約4割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。



- 利用目的としては、地区内の約5割、近隣住民の約3割の方が、「通り抜け」との回答であった。
- 地区内の約4割の方が、「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-16 広場（仙石山プラザ）の整備満足度【総合評価】

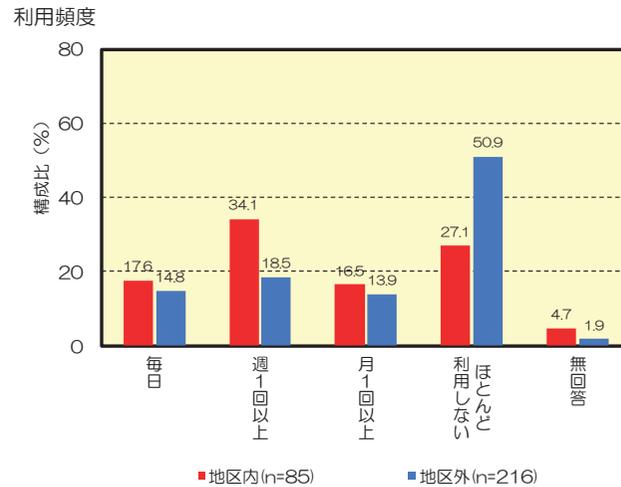


2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

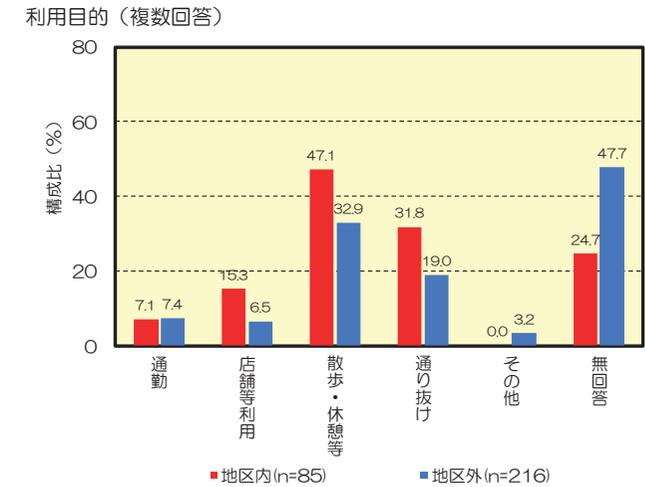
図表2.3-17 広場（大げやき広場）の利用頻度・利用目的



- 都市計画は、「広場（約1,000㎡）」として位置づけられ、人々が集いふれあう場を形成している。
- 隣接する保育所の園庭としても利用されている。

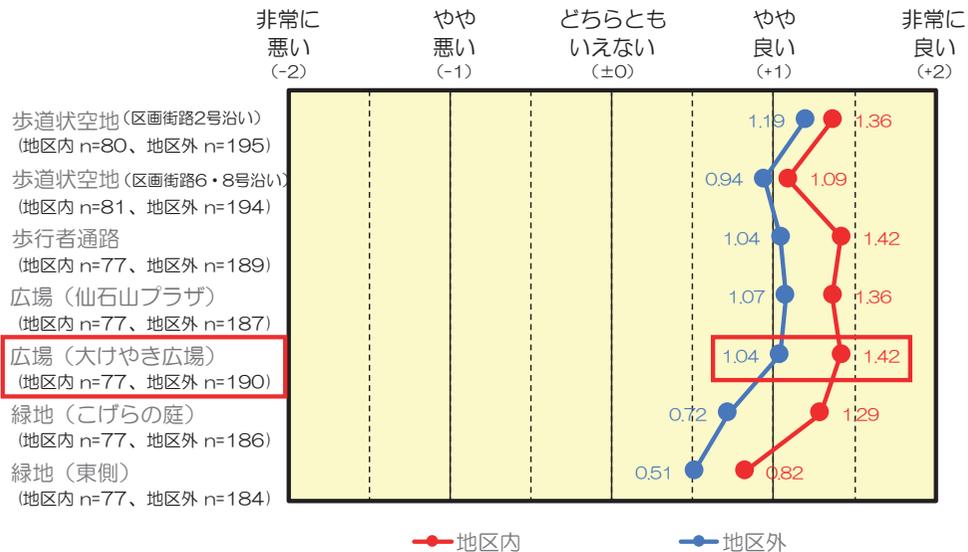


- 利用頻度としては、地区内の約6割の方が、「毎日」、「週1回以上」との回答であった。
- 地区外の約5割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。



- 利用目的としては、地区内の約5割、地区外の約3割の方が、「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-18 広場（大げやき広場）の整備満足度【総合評価】



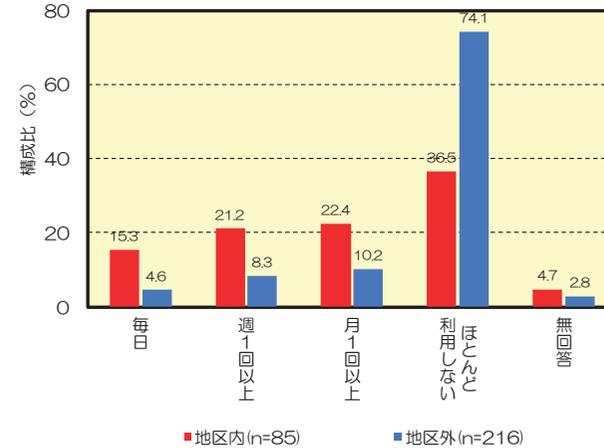
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-19 緑地（こげらの庭）の利用頻度・利用目的



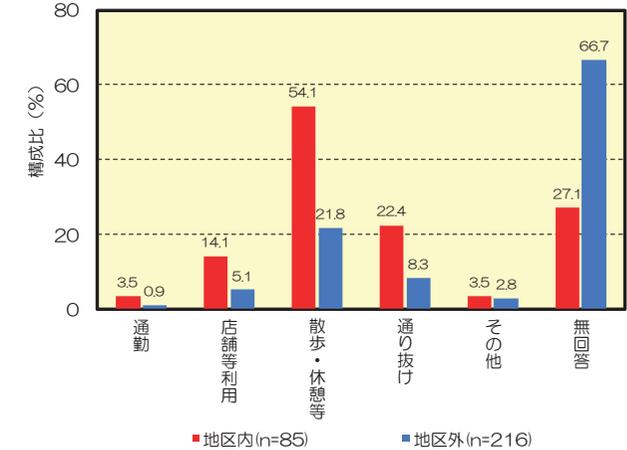
- 都市計画は、「緑地（約700㎡）」として位置づけられ、隣接地との緩衝空間として緑のネットワークを形成している。
- こげらの庭には、ピオトープが配置され、生物多様性に配慮した質の高い緑地が整備されている。

利用頻度



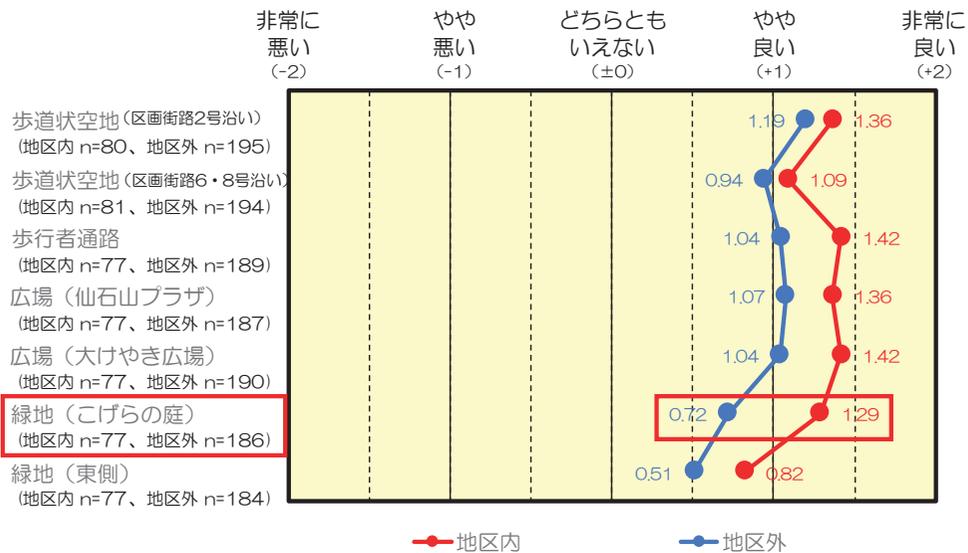
- 利用頻度としては、地区内の約4割、地区外の約7割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

利用目的（複数回答）



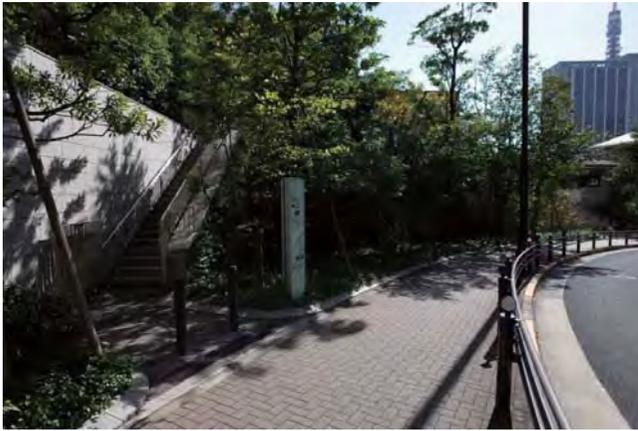
- 利用目的としては、地区内の約5割、地区外の約2割の方が、「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-20 緑地（こげらの庭）の整備満足度【総合評価】



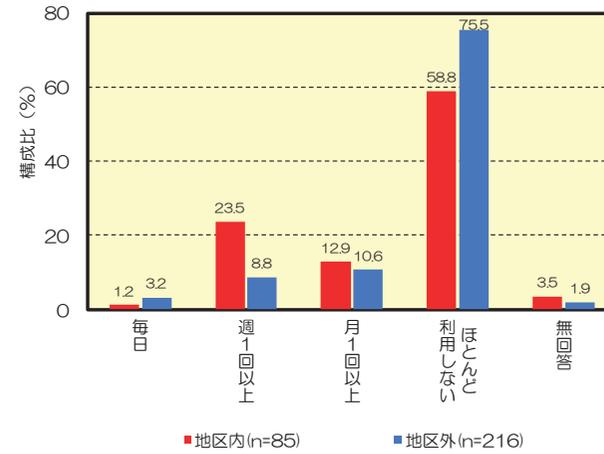
2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-21 緑地（東側）の利用頻度・利用目的



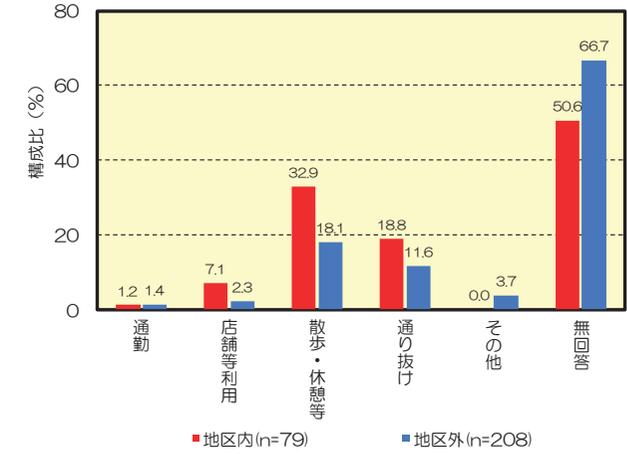
- 都市計画では、「緑地（約500㎡）」として位置づけられ、良好な環境を形成している。
- 緑地の1階部分には防災備蓄倉庫が設置されている。

利用頻度



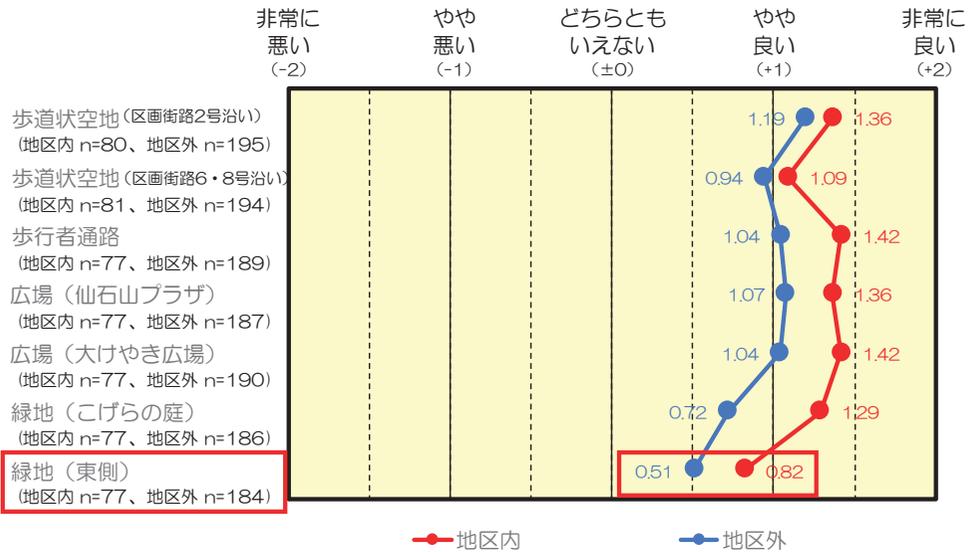
- 利用頻度としては、地区内の約6割、地区外の約8割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

利用目的（複数回答）



- 利用目的としては、地区内の約3割、地区外の約2割の方が、「散歩・休憩等」との回答であった。

図表2.3-22 緑地（東側）の整備満足度【総合評価】



2. 3) 居住性・快適性（公開空地整備）

図表2.3-23 パブリックアート

①無限

○設計者：トミエ・オオタケ

○設置場所：アークヒルズ仙石山森タワー 仙石山プラザ

○設置年：2012年

○規模：10.4 x 11 x 4.7(h)m

○概要

ブラジルを代表するアーティスト、トミエ・オオタケによる作品。このエリアの絶えることない発展や成長の願いを無限遠の記号に込められている。企業とのコラボレーションによって、エリアのブランディングのために制作したパブリックアート。



②交流年

○設計者：アルトゥロ・ベルネード

○設置場所：アークヒルズ仙石山森タワー 仙石山プラザ

○設置年：2014年

○規模：W3.38 x H2.27 x D2.24m

○概要

日本スペイン交流400周年を記念に制作された作品。全長24mの一枚の長い帯が折り曲げられた構造をしており、両国の交流の年月とその間の多様な関係の変化を表している。



参考

良質な空間づくりへの配慮

仙石山ヒルズでは、良質な空間づくりのための様々な配慮がみられます。アート作品による空間演出や植栽計画と建築計画のバランス、広場の植栽面と舗装面の取り合いなど、きめ細かな配慮によりヒューマンスケールで良質な空間が確保されています。

○ 仙石山プラザ

仙石山プラザでは、アート作品による空間演出や植栽面と舗装面の取り合いなど、細かな部分に良質な空間づくりのための配慮がみられます。



○ 大げやき広場

大げやき広場は、低・高木植栽の配置やベンチ等による憩い空間の確保、芝生面の緩やかな勾配などにより、園庭としての機能やヒューマンスケールの良質な空間づくりがなされています。



○ 区画街路・歩行者通路

尾根道の拡幅や道路の新設に合わせた植栽の配置と建築計画により、高層建築物の圧迫感が低減されたヒューマンスケールの空間が確保されています。

また、歩車動線が分離されており、低層部の店舗がしみ出した快適な歩行者空間が形成されています。

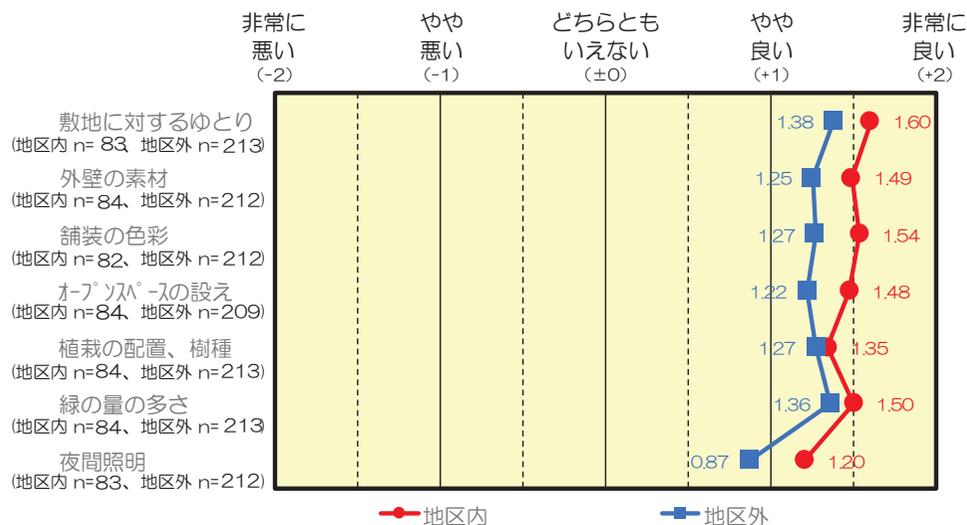


2. 4) 調和性・活力（地域創造（周辺景観との調和・地域のシンボル性））

- 近景の都市景観に対しては、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。特に、地区内の方の評価は高いことが確認できました。
- 「敷地に対するゆとり」や「緑の量の多さ」については評価が高くなっており、「夜間照明」については評価がやや低くなっています。

近景景観については、地区内・地区外ともに、特に「敷地に対するゆとり」や「緑の量の多さ」について好意的な印象が得られています。「夜間照明」については評価がやや低くなっており、利用者と居住者の双方に配慮した照明計画が課題としてあげられます。

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）

- 敷地に対するゆとりについて
 - ・ ゆとりのあるスペースの提供、バランスも悪くないと思う。（地区内）
 - ・ 道路や通路の広さが十分あって歩きやすい。（地区外）
- 緑の量の多さについて
 - ・ 緑も多く、日常の散歩も楽しい。（地区内）
 - ・ 緑の多さに満足している。（地区内）
- 照明について
 - ・ 全体的に夜中の照明が少なすぎる。（地区内）
 - ・ 夜照明が暗い。（地区外）

図表2.4-2 虎ノ門・六本木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（周辺景観との調和・地域のシンボル性））

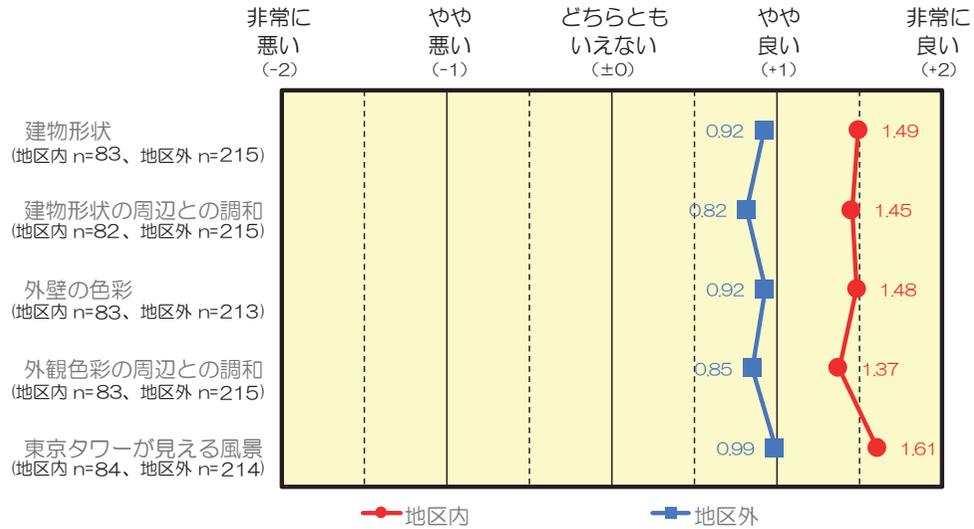
○ 遠景・中景の都市景観に対しては、全体的な傾向として好意的な印象が得られていると評価できます。特に、地区内の方の評価は高いことが確認できました。

地区内の方の多くが建物形状や周辺との調和について満足していることが確認できました。地区外の方も概ね満足していることが確認できましたが、アンケート意見では、建物の高さが高すぎるといった意見が多くありました。

図表2.4-4 虎ノ門・六本木地区における主な都市景観（遠景・中景）



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）

■ 街並みの景観について (地区内)

- ・ 曲面を利用した柔らかい建築物で景観に溶け込んでいると思う。
- ・ 景色として上手く融合していると思う。
- ・ 外壁がやわらかな色彩なので周囲の景観に良好なイメージを与えている。

(地区外)

- ・ 周辺との調和は非常に良い。
- ・ 建物が高すぎる。周囲に圧迫感を与えている。
- ・ 外壁などが無機質で全体的にやや寂しく感じる。

2. 4) 調和性・活力（地域創造（地域の活性化））

- 自治会による積極的な活動のほか、企業が主催する周辺地域と連携した音楽祭への参加や地域のお祭りへの参加など、まちの賑わい創出や活性化につながる取組に貢献しています。
- 当地区の活動は、まちの活性化や地域コミュニティ形成における役割を果たしていると評価できます。

当地区には、「アークヒルズ仙石山森タワー自治会」が置かれており積極的な活動を行っています。また、企業が主催する音楽祭への参加や地域のお祭りへの参加を通して、まちの賑わい創出や活性化につながる取組に貢献しています。

アンケートにおいて、「参加経験のある活動」では、「近所付き合い（日常的な会話）」が約44%、「自治会活動」や「近隣のお祭り」への参加が約37%となっています（図表2.4-7）。これらの活動は、「身近なコミュニティの形成に繋がると思う活動」、「地震等の震災時に頼りとなると思う活動」として認識されていることが分かりました（図表2.4-9、図表2.4-10）。

区としても、町会・自治会活動は地域および港区全体のコミュニティ振興に重要な役割を果たす存在として支援していますが、当地区の自治会はまちの活性化や地域コミュニティ形成における役割を果たしていると評価できます。

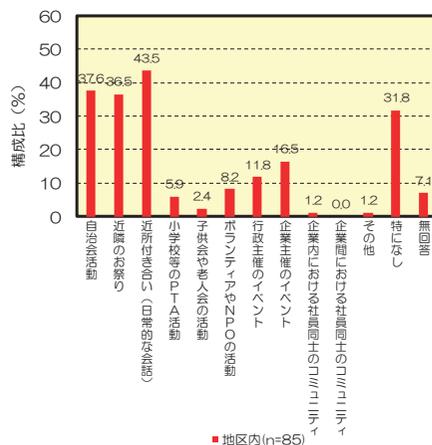
図表2.4-5 地区内の自治会等の有無（ヒアリング調査）

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	有
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
その他、先進的な取組	無

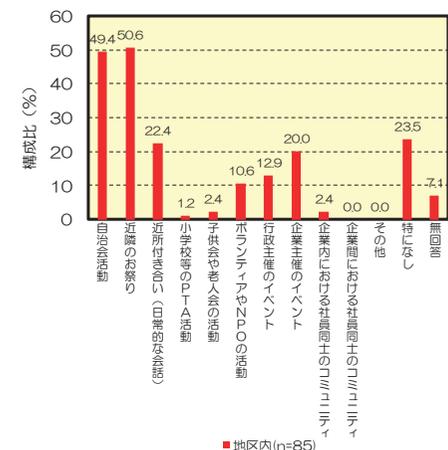
図表2.4-6 地域活性化の取組状況



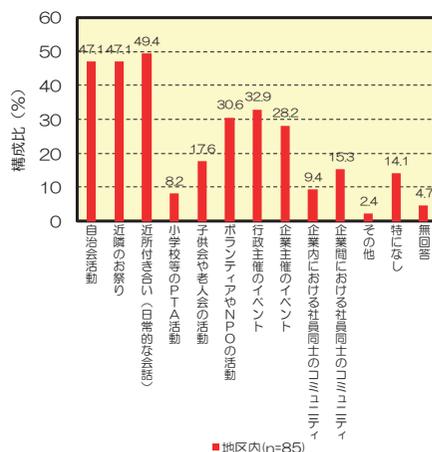
図表2.4-7 参加経験のある活動（複数回答）



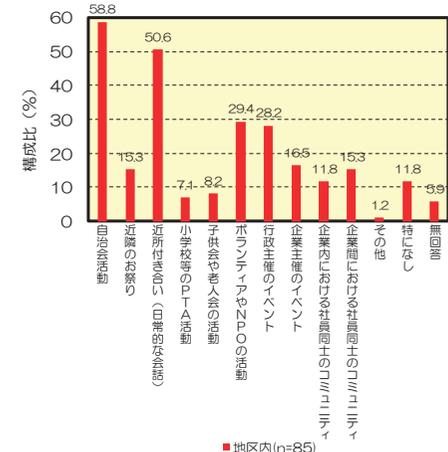
図表2.4-8 参加の呼びかけなどを受けた経験のある活動（複数回答）



図表2.4-9 身近なコミュニティの形成に繋がると思う活動（複数回答）



図表2.4-10 地震等の震災時に頼りとなると思う活動（複数回答）



2. 4) 調和性・活力（歴史・文化）

- 再開発事業にかかる埋蔵文化財調査により江戸時代の遺跡（武家屋敷跡）の存在が判明しました。
- この武家屋敷跡の石垣石を、歴史的資源として、外構の一部に活用しています。

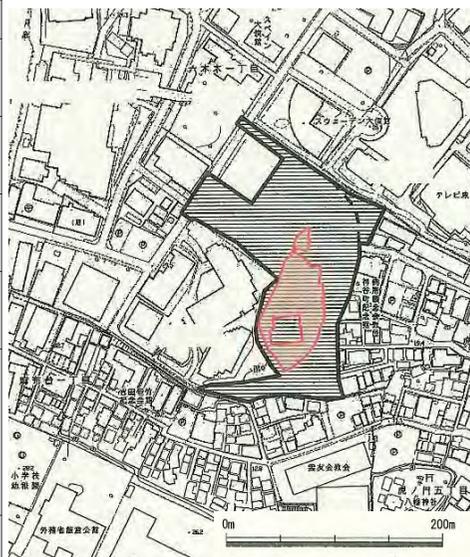
当地区では、文化財保護法及び港区埋蔵文化財取扱要綱を遵守し、市街地再開発事業の事前の調査として埋蔵文化財調査が実施されました。その結果、地域の名の由来にもなっている但馬出石藩仙石家屋敷跡遺跡が残存していたことが明らかとなり、港区の遺跡として周知されました。この発掘調査では、縄文時代から江戸時代に至る遺構や遺物が多数発見され、隣接する武家屋敷跡の遺跡などとともに、六本木地区の歴史を考古学の面から綴る上で貴重な情報が得られました。また、当地区では、残存していた仙石家屋敷跡の石垣の石を、地区の歴史の一端を伝える歴史的資源として、外構の一部に活用しています。

図表2.4-11 調査概要及び調査成果

出典：但馬出石藩仙石家屋敷跡「虎ノ門」六本木市街地再開発事業地遺跡の発掘調査-

(虎ノ門・六本木市街地再開発組合、港区教育委員会)

調査主体	虎ノ門・六本木地区市街地再開発組合
埋蔵文化財試掘調査期間	平成20年8月及び12月
埋蔵文化財調査期間	平成21年6月～平成22年5月
調査面積	約4,650㎡
主な遺構	建物基礎 袍衣埋納遺構 土杭 地下室 上水 井戸 など多数
遺物	約140,500点 (約8,670kg)



調査地位置図（赤い区域内）

■主な遺構（一部）



上水

井戸

地下室

■主な遺物（一部）



図表2.4-12 地域資源の活用状況



屋敷境の石垣石

屋敷境の石垣石



紹介サイン



屋敷境の石垣石の位置

（参考）屋敷境の石垣石の紹介サインの記載内容

虎ノ門・六本木地区市街地再開発地区では、ほぼ江戸時代を通じて但馬の国（現兵庫県）出石藩仙石家の屋敷でした。屋敷の南側には、我善坊谷が入り、北側には大名屋敷あるいは旗本屋敷と接していました。明治時代に入ると、仙石家はしばらくの間この地を屋敷としていましたが、やがて宅地化が進みます。一方、北側は商家などの屋敷に変わっていききました。ここに使用されている石垣石は、明治時代に入った後、仙石家と北側の屋敷地との境に構築された石垣に用いられたものです。形状から江戸時代につくられたと判断される石垣石もあります。虎ノ門・六本木地区市街地再開発地区の歴史の一端を伝える歴史的遺産です。

2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 生物多様性への配慮

【外構設計の実施設計コンセプト】

- 虎ノ門・六本木地区の地区計画区域内では、人々が集いふれあう場として広場や緑地を整備しており、緑溢れる都市空間が創出されています。
- 虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業（仙石山ヒルズ）では、広場や緑地について、人々が集いふれあう場として積極的に緑化するだけでなく、新たな提案として、緑化の質にも配慮し、地域植生の再生や生き物の住みやすさへの貢献、多種多様な生きものの為の環境づくりを創出する「生物多様性」に向けた取組みを計画、実施しています。

【事業完了後】

- 事業完了後においても、経年で生物多様性に向けたモニタリング調査を実施し、動植物の生息状況など生物多様性の観点からみた、保全管理について検討を継続しています。
- 生物多様性の取組みについては、居住者、近隣住民ともに8割以上の方が、「とても評価できる」又は「評価できる」と感じています。
- 虎ノ門・六本木地区では、植栽の成長に配慮した外構計画として十分な土厚を確保していることから、外構植栽の育成が良好です。多くの鳥類が出現していることが確認できていることから、緑の質への配慮をした緑化計画として、生きものの住みやすさに貢献する計画が確実に実現されています。
- 港区においても、生物多様性の取組みを推進しており、虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業における生物多様性に関する保全管理の取組みから得られる知見は、今後の生物多様性に向けた街づくりの有効な事例として評価できます。

図表2.5-1 緑の質に配慮した緑化計画

出典：第217回東京都都市計画審議会資料（別冊）

1. 在来種・自然植生をベースとした緑地	計画地の地域植生を再生する
2. まとまりのある緑地	緑化効果を高め周囲の緑と結び
3. 緑被ボリュームの高い立体的な緑地	生きものの住みやすさに貢献する
4. 枯れ木や落ち葉といった特殊な環境要素への配慮	多種多様な生きものの為の環境づくり

■生物多様性への配慮

①いきもの
小鳥や昆虫などのいきものがやってくる空間をめざします。
(写真：評価種のひとつであるこげら)

②地域植生
地域種を主にして植栽を構成しています。生物多様性の保全に役立つだけでなく、東京に固有の景観をつくり出すことにも役立ちます。
(写真：しいのき坂のタブノキ)

③つながりとまとまり
緑の空間構成は、連続性とまとまりに配慮して設計しています。また、高木から低木・地被類のように、階層の明確な緑の構成としています。これらの工夫により、いきものの生息に適し、かつ美しい景観をつくれます。

④楽しむ緑
敷地内の緑は、いきものを受け入れる空間であるとともに、人のための広場でもあります。人が入って緑に触れることのできる空間づくりをしています。

⑤枯れ木などの仕掛け
いきものすみかとなる枯木を設置するなどの工夫をしています。

⑥土壌や材料
敷地の表土を保存し、再利用することで、従前の環境を再生することに役立ちます。また、植栽材料も近郊（東京・埼玉）から調達しています。

⑦エコロジカル・ネットワーク
街づくりを通じて、地域に緑の骨格軸をつくることをめざしています。街全体に緑が繋がる優れた景観となるとともに、いきもの生息や移動にも適した空間となります。

⑧第三者評価
様々な取組みを情報開示するにあたり、第三者の評価を受け、情報の公平性と信頼性を高めます。

●●●● 接樹林タイプ
インテータブノキ群集
●●●● 接樹林タイプ
ヤブコウジ・スタジイ群集
●●●● 二次林タイプ
オニシバリ・コナラ群集
●●●● 草地タイプ
ススキ・ネガヤ群集
●●●● 畑庭
●●●● (屋上庭園)

仙石山ヒルズ
しいのき坂
こげらの庭
大げやき広場



仙石山プラザ



しいのき坂



こげらの庭



大げやき広場



自然体験学習イベントの開催



自然体験学習イベントの開催

2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 生物多様性への配慮

図表2.5-2 仙石山ヒルズにおける各季節の鳥類の出現状況

■各季節における鳥類の出現状況

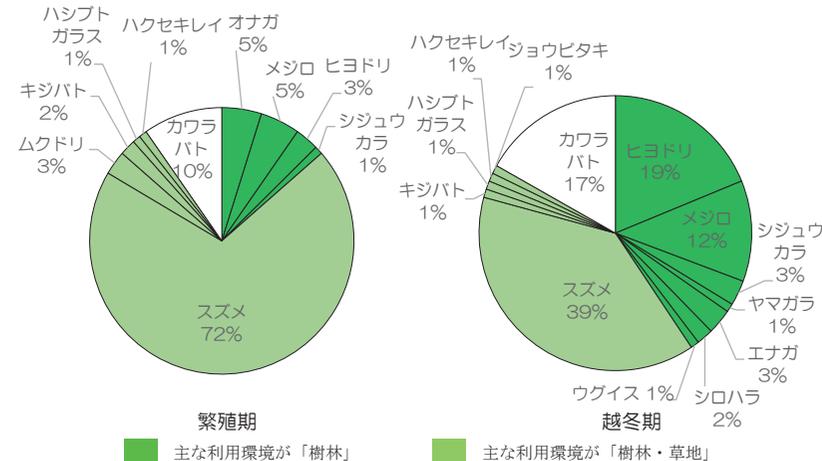
種名	繁殖期				夏期				越冬期				都区内で一般的な渡り区分
	5月		6月		7月		8月		12月		1月		
	上旬	下旬	上旬	下旬	上旬	下旬	上旬	下旬	上旬	下旬	上旬	下旬	
ヒヨドリ	○		○	○	○	○			○	○	○	○	留鳥
メジロ	○	○			○	○			○	○	○	○	
オナガ	○	○	○	○		○							
シジュウカラ			○				○	△	○	○	○	○	
キジバト			○	○	○				△	○	○	○	
スズメ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ハシブトガラス	○		○			○					○		
ハクセキレイ				○					△		○		
ムクドリ			○										
ヤマガラ						○	△	○	○	○	△		
ウグイス											○		冬鳥
ジョウビタキ									○		○		
シロハラ									○		○		
エナガ									△		範囲外		
カワラバト(ドバト)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	外来種



○：範囲内・センサス時間内における確認 △：範囲内：センサス時間外で確認

出典：アークヒルズ仙石山森タワー動植物モニタリング調査業務報告書（日本生態系協会）

図表2.5-3 繁殖期と越冬期における鳥類の優占度



【参考】モニタリング調査事例
 ○スズメに関しては、繁殖期、越冬期とも個体数密度は非常に高く、例年増加傾向にある。他地域の住宅地や公園緑地をはるかに上回る水準で推移している。
 ○要因としては、芝生地の管理強度を下げた結果、ハコベやイネ科草本といった野草が増加し、その葉や種子などスズメの食物となるものが繁殖期に多く存在したことが考えられる。

出典：アークヒルズ仙石山森タワー動植物モニタリング調査業務報告書（日本生態系協会）

図表2.5-4 動植物モニタリング調査（鳥類・在来種）

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
ルートセンサスによる確認種数	13種	16種	13種	14種
都区内で一般的に留鳥とされる種	(9種)	(10種)	(9種)	(9種)

出典：アークヒルズ仙石山森タワー動植物モニタリング調査業務報告書（日本生態系協会）

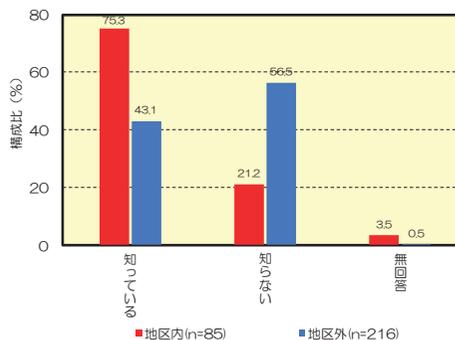
図表2.5-5 生物多様性における保全管理上の課題・対策（鳥類）

課題	対策
広い良質な広葉樹林を必要とし、昆虫食であるいくつかの種が出現しない	<ul style="list-style-type: none"> 殺虫剤等の使用方法を検討（H28） 可能な限り昆虫種の成育を許容するような外構管理（H29）
現況の林床が明るすぎる	<ul style="list-style-type: none"> 低木の高さを確保し、鳥類の隠れ場所となるような林床の育成
地表を覆う落葉落枝が少なく、土壌動物等が貧弱	<ul style="list-style-type: none"> ストックヤード以外の場所においても、落葉落枝の集積を継続

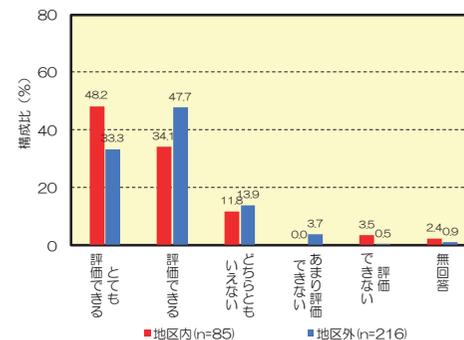
出典：アークヒルズ仙石山森タワー動植物モニタリング調査業務報告書（日本生態系協会）

参考 アンケート調査結果

○生物多様性への貢献の認知度



○生物多様性への貢献の評価



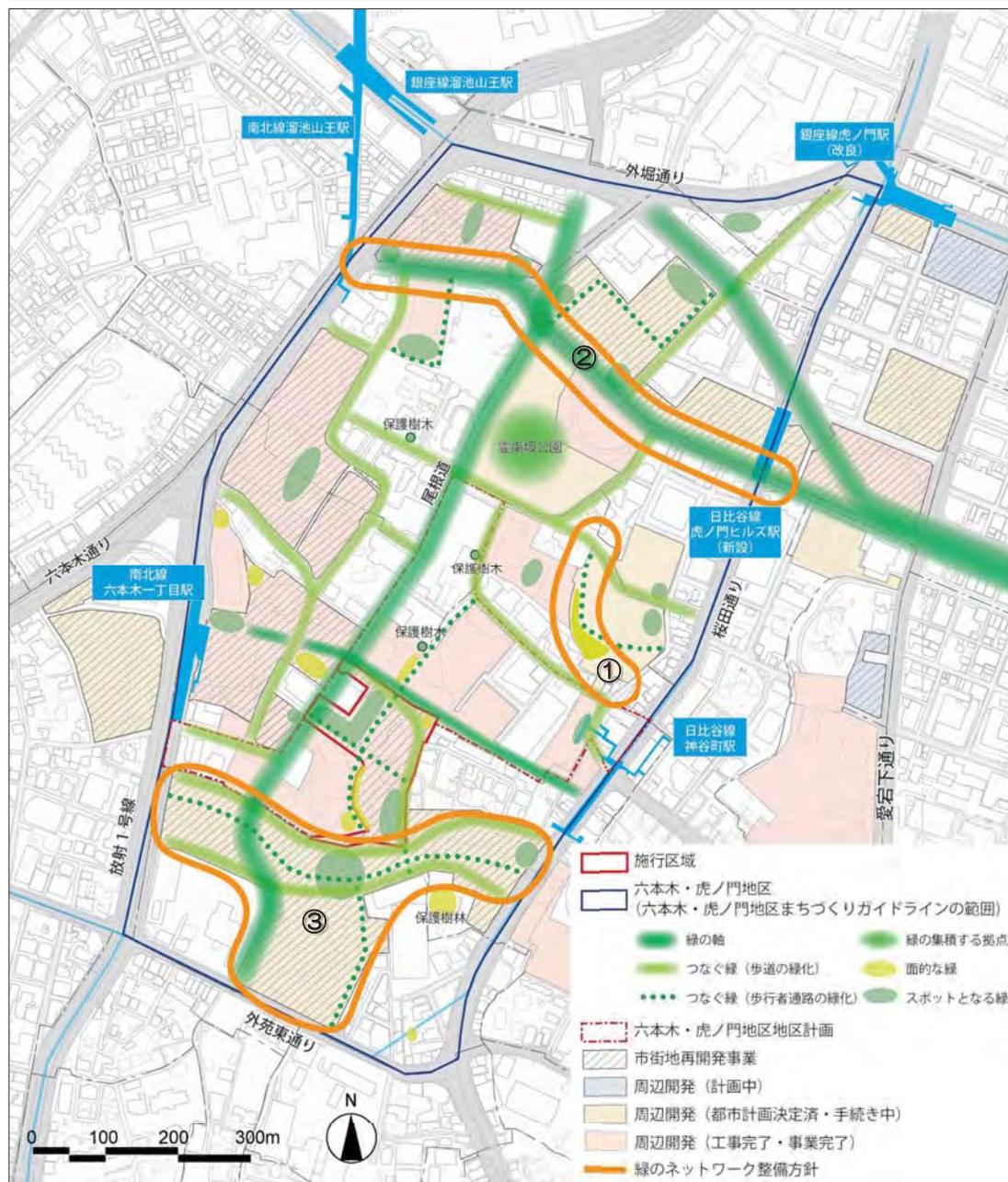
参考 アンケート自由意見

- 大都会の中心地であるにもかかわらず、様々な生物が暮らしやすいこの場になっていて、毎日散歩しているとやさされるので、このままの形を維持していただきたいです。
- 育児環境の整備や生物多様性への配慮を積極的になされている点はとても評価します。
- 生物多様性などの貢献はすばらしいが、蚊が多くて夏場は困っている。

2. 5) 創意工夫・独創性

提案① 生物多様性への配慮

参考 まちづくりガイドラインによる緑のネットワーク整備方針図と開発による主な取組み



※「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を元に事務局により作成

① 生物多様性の取組【虎ノ門四丁目地区】

生物の多様性における「生態系の多様性」「種の多様性」の2つの多様性を確保するために、地域固有の在来種を用いた、在来動物の生息空間を創出、階層構造の発達した森林群落により様々な生物の生息を可能にする、緑の連続性と生態的ネットワークの形成により個体・個体群の交流を促す等の取組を行う。

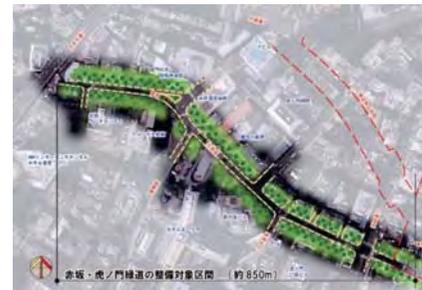


(仮称) 葦城の森の特徴と活用方法

出典：内閣府国家戦略特区HP

② 赤坂・虎ノ門緑道

環状2号線からつながる区道1014号線(アメリカ大使館前通り)の沿道において、地域を主体として各開発にあわせた歩道状空地や敷地内緑化等と一体となった約850mの大規模な緑道空間の形成を目指している。(新日鉄興和不動産、森ビル、ホテルオークラ、米国大使館等の沿道地権者により、2009年に赤坂・虎ノ門緑道整備推進協議会を設立。)



赤坂・虎ノ門緑道

出典：赤坂・虎ノ門緑道の整備に向けて2010(赤坂・虎ノ門緑道整備推進協議会)



赤坂一丁目地区

③ アークヒルズ仙石山森タワーの生物多様性の取組みを計画地に拡大【虎ノ門・麻布台地区】

計画地の北側に位置するアークヒルズ仙石山森タワーにおいては、生物多様性に取り組んでおり、JHEP認証(日本ハビタット評価認証)において最高評価の「AAA」を取得している。

計画地においても、生物多様性に取り組むことで、仙石山森タワーとの連携により一層の生物多様性の拡大を図る。



地形を生かした緑地や大規模広場の整備

出典：内閣府国家戦略特区HP

2. 5) 創意工夫・独創性

提案② 子育て支援施設の整備

【従前の課題】

- 平成19年頃から、港区内では子育て世帯の増加に伴い待機児童が多くなり、港区では子育て支援施設として認可保育園の誘致を積極的に行っていました。
- 市街地再開発事業の参加組合員（森ビル株式会社）においても、当該地域を含め子育て世帯が増え、それに伴い待機児童も増加していることを把握しており、当該事業においても保育園の整備について検討をしていました。

【取組み内容】

- 保育園の整備にあたっては、参加組合員が保留床を活用し整備することとし、保育園事業者や港区の保育園の認可を所管する部署と相談・協議を重ね、定員70名の保育園の整備を実現しています。
- 保育園の配置は、当事業で整備した広場の前に保育園（分園）を配置し、子どもたちは広場を園庭としても利用できるように工夫されています。
- なお、開園当初は、高層棟の住宅居住者などから、大げやき広場での子どもの遊び声に対する厳しい意見が多数ありましたが、現在は、居住者と保育園とが歩み寄り、自治会の活動を通して良好な関係にあります。
- 現在においても港区内において待機児童は一定数いる状況ですが、当該保育園は待機児童解消の一旦を担っています。（参考：待機児童数芝地区15名、麻布地区17名）【出典：平成30年4月の待機児童数の状況について（速報）】

図表2.5-7 施設計画と外構計画を一体的に整備した取組み



図表2.5-8 子育て支援施設の配置計画

■本園



本園（1階部分（高層棟））

○約247㎡、乳児室・1歳児室・2歳児室

■分園



分園（地下2階部分（住宅棟））

○約200㎡、幼児室

参考 広場設計の事業協議資料



○広場は、「地域の憩いのひろば」をコンセプトに、子どもの遊び場としての利用を想定し、芝生地を主体とした柔らかくオープンな空間を確保しています。

○木陰で憩う人や、子どもをまもるお母さんのためにベンチなどの休憩施設を設置しています。

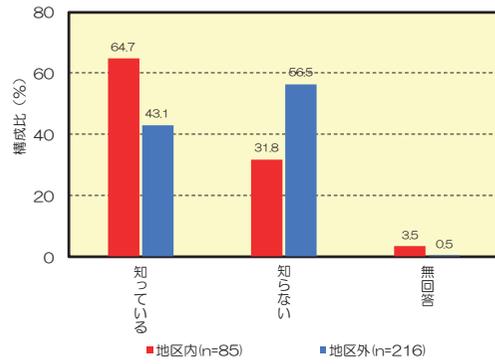
○まちの南側には、ランドマークとなる大げやきを配置しています。

2. 5) 創意工夫・独創性

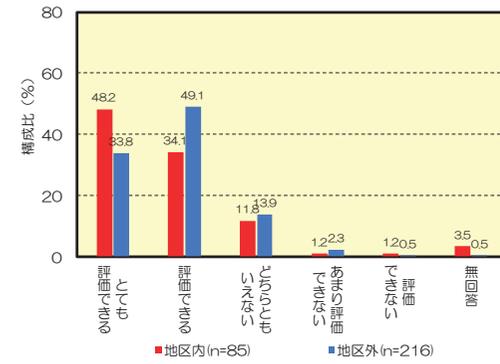
提案② 子育て支援施設の整備

図表2.5-9 アンケート調査結果

○保育園の整備の認知度



○保育園の整備の評価



3. 費用対効果

- 当初事業計画から建築工事費の高騰や工事期間の延長により、事業費が約77億円増加しています。
- 工事費は増加しましたが、事後評価時における費用便益比は「2.28」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基礎要因（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）。
 事業費については、建設工事費の高騰や、東日本大震災の発生に伴い工事期間を2ヶ月延長したことにより、事業費が約77億増加しています。その他の要因項目は、当初計画より大幅に変化しておらず、計画的に事業が完了したと言えます。

【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）。
 虎ノ門・六本木地区では、費用便益比が事後評価時点でも「2.28」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」以上の地区が前提条件とする旨を公表しています。

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)	事後評価 (事業清算時)	変化とその要因
①施設整備計画			
敷地面積 (㎡)	15,880㎡	15,880㎡	-
主な施設面積			
商業 (店舗等)	3,800㎡	3,900㎡	
業務 (事務所)	62,100㎡	62,700㎡	
住宅	57,000㎡	59,100㎡	
駐車場	18,200㎡	17,800㎡	
その他	2,300㎡	100㎡	
施設延床面積	143,400㎡	143,600㎡	
②事業施行期間			
事業施行期間	自：平成18年 一月 至：平成24年 一月	自：平成20年 7月 至：平成26年 3月	
建設工事期間	自：平成 一年 一月 至：平成24年 一月	自：平成21年10月 至：平成24年 8月	

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)	-	2,316 (1,158)	調査設計計画費	2,497	2,773
補助金②		2,185	土地整備費	906	520
参加組合員 負担金		58,411	補償費	3,206	4,230
増床負担金		1,566	工事費	49,943	56,453
その他		477	営繕費	-	-
			借入金利子	1,254	26
			事務費		1,569
合計	57,806	65,570	合計	57,806	65,570

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：先導型再開発緊急促進事業補助金（国費100%補助）

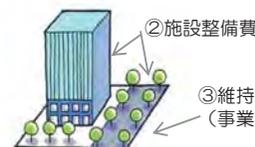
参考 市街地再開発事業の費用便益分析のイメージ

(1) 費用の算定 (①+②+③+④)

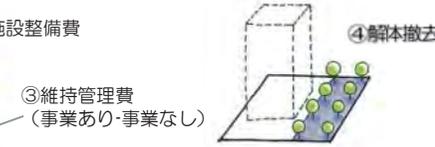
① 用地費 (土地+建物)



【事業着手】



【事業完了・供用開始】



【供用終了後】

(2) 便益の算定 (A+B+C)



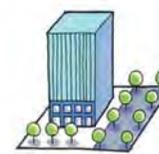
【事業なし】

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

A・B・Cの「事業あり」-「事業なし」



【事業あり】

図表3-3 虎ノ門・六本木地区における費用便益比分析結果

費用便益比	計算期間38年		備考
	事前評価 (当初試算時)	事後評価 (事業清算時※)	
費用 (C)	約878億円	約948億円	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2,133億円	約2,162億円	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)	2.43	2.28	

※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

総合評価	★★★
虎ノ門・六本木地区第一種市街地再開発事業	【 最良 】

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	P8~P10	★★★
			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）	P11~P15	★★★
			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	P16	★★★
		住宅整備	施設管理運営状態	P17	★★★
		公開空地整備	公開空地の整備状況	P18~P26	★★★
住民等の満足度					
4) 調和性・ 活力	地域創造	周辺環境との調和	P27~P29	★★★	
		地域のシンボル性			
	歴史・文化	地域の活性化の取組状況	P30	★★★	
5) 創意工夫・独創性		地域資源の活用状況	P31~P33	★★☆	
		生物多様性への配慮	P34~P35		
		子育て支援施設の整備			
費用対効果				P36	2.28

考察

虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業の地区界隈は、昭和50年代から「道路や歩行者ネットワーク網の充実」や「既存の緑を残しながら緑のネットワーク化の拡充」など、土地利用を計画的にコントロールしてきた地域にあり、現在は、まちづくりガイドラインの区域内の一部の区域として、現在の都市環境が形成されています。

虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業では、まちづくりガイドラインや地区計画の目標を実現すべく、道路や広場、そして新たな建築物など、都市活動に必要な機能を再整備することにより、都市機能の更新と都市防災性の向上を実現しています。

さらに、周辺界隈の質の高い都市環境のポテンシャルを十分に生かし、かつ、地区計画で求められた機能に対して更なる付加価値（アート作品による空間演出やきめ細やかな外構計画と建築計画の配慮、生物多様性の取組み、広場の活用等）を加えることで、これまでない良質な都市空間を実現し、そしてその空間を良好に維持管理しています。

人々が生活し、就業し、憩うなどの都市活動の縮図がここには見て取れ、このような都市空間は都市景観や公開空地の整備満足度として、地区内外から非常に高い評価が得られています。

まちづくりガイドラインの実現に向けた道路・歩行者ネットワーク網や緑のネットワーク網の整備にも寄与し、再開発事業として誘導すべき取組みや先導的な取組みが多数あること、そして、次世代に渡ってこの空間の質を維持していくべき事例として今後の他事業にも波及すべき市街地再開発事業であることから、「最良な事業」として評価します。

○ 街づくりガイドラインの実現（計画的な土地利用のコントロール）

【尾根道の拡幅】



【歩行者ネットワーク網の充実】



【緑のネットワーク網の充実】



【効果的な広場の配置計画】



○ アート作品による空間演出やきめ細やかな外構計画と建築計画の配慮
○ 親和性を創出する「空間」の使い方

【アート作品による空間演出】



【植栽と低層部が一体となった
ヒューマンスケールの良質な空間】



【植栽配置、程よい盛土による
良質な広場空間】



○ 再開発事業後の維持管理・更新への積極的な取組み

【生物多様性の配慮に向けた継続的なモニタリング・環境学習】



【環境負荷低減へのPDCAサイクルマネジメント】



各評価項目の評価

都市基盤整備	
事後評価	
★★★★	<p>「周辺市街地の骨格となる道路」と「区内で発生する交通を円滑に処理する道路」が整備され、道路ネットワーク網が充実されました。</p> <p>道路整備により、高低差のある複雑な地形を考慮した歩行者ネットワークも整備され、民間敷地の歩道上空地と一体的に整備した歩道空間は、安全性・快適性・開放性の高い空間が確保されています。</p>
考 察	
<p>区画道路1032号線（尾根道）沿いは、道路としての土地の権利関係が整理され、また、快適な歩行空間を確保するため、歩道を再整備しました。</p> <p>区画街路6号、8号を整備により、事業で整備する建物の駐車場出入口を区画街路8号に設置することが可能となり、区内で発生する交通を円滑に処理し、尾根道への交通負荷の低減を図る道路ネットワークが構築されています。</p> <p>道路整備により、高低差のある複雑な地形を考慮した歩行者ネットワークも整備され、民間敷地の歩道上空地と一体的に整備した歩道空間は、安全性・快適性・開放性の高い空間が確保されています。六本木一丁目と虎ノ門五丁目も道路により繋がりが、街の分断が解消されました。また、緊急車両も円滑に入れるようになり、都市防災性の向上にも寄与していることから、最良な事業であると評価できます。</p>	

都市防災	
事後評価	
★★★★	<p>耐火性能と耐震性能を兼ね備えた建築物の整備や、区画道路や歩行者通路の整備により、都市防災性能の向上に寄与しています。また、「災害時における帰宅困難者等への支援に関する協定書」及び「災害時における井戸の使用に関する協定」を区と結んでいることが確認できました。防災訓練等、地区内の防災意識を高める取組も行っています。</p>
考 察	
<p>従前は、小規模な敷地単位の戸建住宅等が密集し、狭隘な道路が多く残された、防災上の危険性が高い地域でしたが、従後は、耐火性能と耐震性能を兼ね備えた建築物が整備されたことや、区画道路や歩行者通路が整備され東西方向を結ぶ動線が確保されたことにより、都市防災性能の向上に寄与しています。</p> <p>また、帰宅困難者のための一時受入場所や、災害時の生活用水として使用できる防災井戸を整備し、その使用について区と協定を結んでいること、非常用発電機や防災備蓄倉庫が整備され、災害時に一定期間地区内に留まることが可能なこと、防災訓練や防災マニュアルの作成・配布など防災意識を高める取組を行っていることから最良な事業であると評価できます。</p>	

居住性・快適性／事業継続性	
事後評価	
★★★★	<p>「管理者管理方式」が採用され、大規模な複合用途建物に適した管理運営体制が構築されています。また、環境負荷低減に資する建物を維持継続するため、CO2削減推進体制を整え、設備の維持管理についてPDC Aサイクルマネジメントを行っています。</p> <p>事業完了後においても、継続して市街地再開発事業の参加組合員（事業協力者）が市街地再開発事業で創出した公開空地や建物の維持等のマネジメントに関わりを持ち続けています。</p>
考 察	
<p>住宅や事務所・商業施設の複合施設で構成されているため、管理組合としては、施設用途ごとに管理部会を設置し、各施設用途の共用部分について細やかな管理運営を行う体制を整えています。管理運営体制としては、「管理者管理方式」を採用し、区分所有者でもある森ビル株式会社が、管理者であり、かつ、管理を受託しており、大規模な複合用途の建物であり市街地再開発事業により整備した複雑な権利関係を有する施設に相応しい最適な管理運営方式を採用しています。</p> <p>環境負荷低減に資するさまざまな取組を継続的に維持し続けるため、CO2削減推進体制を整えPDC Aサイクルのマネジメントを行っていることが確認されました。これらの内容により、継続的に良好な維持管理を工夫していく取組みがされていることから最良な事業であると評価できます。</p>	

居住性・快適性／住宅整備	
事後評価	
★★★★	<p>事業で整備した住宅は、第3次港区住宅基本計画で定める居住面積水準を満たしていることが確認できました。また、従前の権利者が住み続けられる工夫がなされている点や、居住者の満足度も非常に高いことから、良質な住宅整備がなされていると言えます。</p>
考 察	
<p>事業で整備した住宅は、第3次港区住宅基本計画後期改定版（平成26年3月）で定める居住面積水準を満たし、多様な規模、種類の住戸が用意されています。また、主に新たな居住者のための住宅が整備される高層棟とは別に、従前権利者のための住宅棟が整備され、住み続けられる工夫もなされています。稼働率については、事業者へのヒアリングから非常に高く推移していることが確認できました。アンケートにおいて、居住者の満足度も非常に高いことが確認できたことから、当地区の住宅整備は最良な事業として評価できます。</p>	

居住性・快適性／公開空地整備	
事後評価	
★★★★	<p>公開空地は、道路と一体となった広場や歩道状空地が整備されています。また、公開空地の空間が有機的にネットワークしていることで、地形の高低差にも配慮したバリアフリー動線が確保され回遊性の高い快適な歩行空間が確保されています。</p> <p>公開空地にはパブリックアートの設置や生物多様性への取組みなどの付加価値が加えられています。このことにより、「地区計画の目標である国際性、文化性豊かな都市空間の形成」や「まちづくりガイドラインで示されている緑の質に配慮した緑のネットワーク」の実現に寄与しています。なお、公開空地の整備満足度は、地区内外の方々より高い評価が得られています。</p>
考察	
<p>都市計画で位置付けられた、広場、緑地、歩行者通路及び自動車通路が地区施設として整備されており、「維持管理に関する協定書」に基づき、常時良好な状態で利用ができるよう図られています。</p> <p>大使館やホテルなどが立地する「区画街路2号（尾根道）」沿いの広場は、パブリックアートの設置等により、国際性、文化性豊かな都市空間の形成に寄与しています。既成市街地に面した広場は、地域コミュニティの場や快適で開放性のある空間となっています。緑地は、地域の緑の骨格軸の形成を目指して整備されており、生物多様性への寄与や、隣接地との緩衝帯、落ち着きのある憩いの環境が整備されています。歩行者通路は、起伏に富んだ当地区周辺をバリアフリーで緩やかに繋げており、回遊性の高い安全で快適な歩行者空間が形成されています。</p> <p>また、当地区では、空間の質を高めるための様々な配慮がみられます。低・高木植栽のバランス、植栽計画と建築計画が一体となった空間設計、植栽面と舗装面の取り合い・設えなど、きめ細かな部分まで配慮されて空間デザインが行われていることから、ヒューマンスケールで良質な都市空間が形成されています。</p> <p>整備満足度の評価はいずれも高く、質の高い空間デザインが行われたことから最良な事業であると評価できます。</p>	

調和性・活力／地域創造	
事後評価	
★★★★	<p>都市景観については、全般的に好意的な印象が得られています。また、地区内の自治会における積極的な活動が確認できました。これらの活動は、コミュニティ形成や災害時に頼りになると思う活動としても認識されており、まちの活性化や地域コミュニティ形成に寄与しています。</p>
考察	
<p>都市景観については、全般的に好意的な印象が得られていると評価できます。いずれも地区外より地区内からの評価が高い傾向にありました。近景においては、「敷地に対するゆとり」や「緑の量の多さ」に対して高い評価がえられました。「夜間照明」についてはやや評価が低くなっています。中景・遠景においては、建物形状や周辺との調和について、地区内の満足度は高い傾向でしたが、地区外の方からの建物が高すぎる等の意見もありました。</p> <p>地域活動については、地区内の自治会における積極的な活動が行われているとともに、地域で開催されるイベントやお祭りへの参加が確認でき、また、それらの活動はコミュニティ形成や災害時に頼りになると思う活動としても認識されており、良好な地域活動の取組みがされていることから最良の事業であると評価できます。</p>	

調和性・活力／歴史・文化	
事後評価	
★★★★	<p>再開発事業にかかる埋蔵文化財調査により江戸時代の遺跡（武家屋敷跡）の存在が判明しました。また、武家屋敷境の石垣石を、歴史的資源として外構の一部に活用しています。</p>
考察	
<p>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、市街地再開発事業の事前の調査として埋蔵文化財調査が実施されました。その結果、地域の名の由来にもなっている但馬出石藩仙石家屋敷跡遺跡が残存していたことが明らかとなり、港区の遺跡として周知されました。発掘調査では、縄文時代から江戸時代に至る遺構や遺物が多数発見されました。</p> <p>また、残存していた仙石家屋敷境の石垣石を、地区の歴史の一端を伝える歴史的資源として、外構の一部に活用し、その内容を継承する看板が掲示されており、歴史資源の活用と情報発信の取組みがされていることから最良の事業であると評価できます。</p>	

創意工夫・独創性	
事後評価	
★★★	<p>「生物多様性への配慮」と「子育て支援施設の整備」の2つの提案がありました。</p>
考察	
<p>広場や緑地において、緑化の質にも配慮し、地域植生の再生や生き物の住みやすさへの貢献、多種多様な生きものの為の環境を創出する「生物多様性」に向けた取組みが実施されています。動植物の生息状況についても継続的にモニタリング調査を行うなどとして、生物多様性の観点での保全管理についての検討を継続しています。港区も生物多様性の取組みを推進しており、当地区の取り組みから得られる知見は先進事例として評価できます。</p> <p>また、子育て支援施設として認可保育園を整備しています。保育園は当事業で整備した広場の前に配置し、子どもたちが広場を園庭としても利用できるように計画していることは評価できます。</p>	

費用対効果について

■費用便益比

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878億	約948億	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2,133億	約2,162億	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)	2.43	2.28	

考察
<p>事後評価時の費用便益比 (B/C) は、「2.28」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約70億円増加しています。</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約30億円増加しています。</p> <p>費用便益比 (B/C) としては、費用 (C) の増加により事前評価と比較して下がっていますが、便益 (B) は事前評価と比較して増加していることから、市街地再開発事業による事業効果が十分に得られていると認められます。</p>