

六本木三丁目東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六本木三丁目東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・・・・・・・・・・・・・・・・ P8
 - 3-1 アンケート調査の目的
 - 3-2 アンケート調査の実施

付属資料

- 資料2 : 創意工夫・独創性など施行者が提案する評価項目・評価指標（案）
- 資料3 : アンケート調査票（事業地区内用）（案）
- 資料4 : アンケート調査票（事業地区外用）（案）

1 事後評価の実施（手順及び作業の確認）

六本木三丁目東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、六本木三丁目東地区の現地確認を実施しています。

第2回事後評価委員会では、港区市街地再開発事業事後評価制度にもとづき、「各事業の目的に応じて設定する評価指標」及び「創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標」について、事後評価委員会の「意見・助言」を頂き、内容を決定していきます。

また、評価項目によっては住民満足度等を調査する必要があるため、「アンケート調査票（案）」を作成しています。

「アンケート調査票（案）」は、評価につながる重要な調査のため、調査方法について、事後評価委員会の「意見・助言」を頂き、内容を決定していきます。

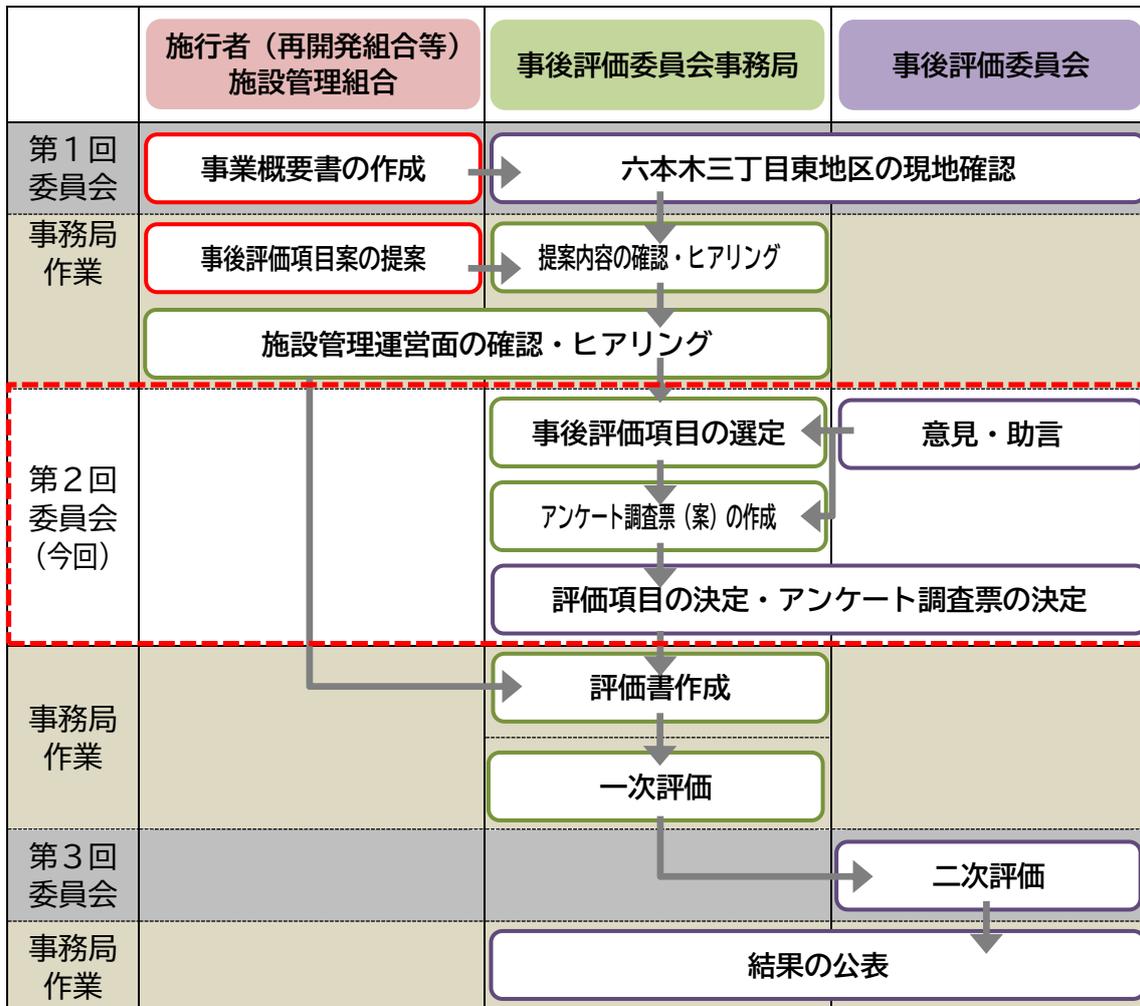


図1 事後評価の実施手順

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。

六本木三丁目東地区では、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指標（六本木三丁目東地区）

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

六本木三丁目東地区地区計画において、「周辺市街地との調和を図り、六本木一丁目駅前の魅力的な複合市街地を形成するため、交流、業務、商業、居住等の諸機能を配置するとともに、敷地の外周部分に緑豊かなオープンスペースを配置する。」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220戸、約27,000㎡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、周辺の再開発事業（六本木ヒルズ、東京ミッドタウン）と一体となって東京の活力を象徴する広域的なスカイラインを形成することや、隣接する再開発事業（泉ガーデン）とデザインの調和を図り六本木の北のランドマークとしてのゲート性を高めることとしているなど、「六本木のランドマーク形成」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

本地区は、事業区域が 3 つの町会にまたがることを踏まえ、町会が利用できる防災倉庫や集会室を計画しているなど、地域の活性化に取り組む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

本地区は、江戸時代から存在しているなだれ坂の起伏を生かし、景観を整えることで歴史性を創出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_六本木三丁目東地区地区計画 計画書（抜粋）

再開発等促進区	位置	港区六本木三丁目地内					
	面積	約 2.7ha					
	土地利用に関する基本方針※	<p><u>周辺市街地との調和を図り、六本木三丁目駅前の魅力的な複合市街地を形成するため、交流、業務、商業、居住等の諸機能を配置するとともに、敷地の外周部分に緑豊かなオープンスペースを配置する。</u></p> <p>また、高低差のある地形的な特性を生かすため、街区を北街区、南街区に区分する。</p> <p>1) 北街区は、地下鉄駅へのゲート空間としての視認性を確保するため、建築物を低層化して開けた空間を創出し、六本木通りに面して商業機能を配置する。</p> <p>2) 南街区は、駅前の拠点性を強化するため、街区の北側に交流、業務、商業機能等を導入する。街区南側には、周辺土地利用との連続性に配慮して居住機能を配置する。</p>					
	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1号	12m	約80m	—	拡幅
			地区幹線道路2号	12m	約190m	—	拡幅
		その他の公共空地	地下鉄駅前広場	—	—	約750㎡	新設
	地下鉄連絡広場		—	—	約530㎡	新設 (地上および地下)	
	地下鉄連絡通路		5～10m	約170m	—	新設	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	3,000㎡	
		建築物の建築面積の最低限度	200㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀は、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。</p> <p>1) 地下鉄連絡広場又は地下鉄連絡通路に接続する階段、エレベーター及びエスカレーター、それに付属する上屋</p> <p>2) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇、その他これらに類するもの</p>		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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</p> <p>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</p>		

※は知事同意事項

- 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。
 - 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、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）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
 - 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）
- 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15都市建第282号）II3（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、土地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_六本木三丁目東地区市街地再開発事業 計画書

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（港区決定）

都市計画六本木三丁目東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	六本木三丁目東地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積	約 2.7ha					
公共施設の 配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考	
		幹線街路	放射一号線	別に都市計画において定めるとおり。	整備済み	
		区画道路	地区幹線道路1号	幅員12m、延長約80m	拡幅	
			地区幹線道路2号	幅員12m、延長約190m	拡幅	
区画道路	幅員7m、延長約170m	一部拡幅				
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	
	北街区	約1,100㎡	約2,500㎡ (約1,800㎡)	店舗	低層部：20m	建築物の高さは以下の高さからとする。 北街区：T.P.14m 南街区：T.P.22m
	南街区	約10,000㎡	約197,700㎡ (約167,000㎡)	事務所、住宅、店舗	高層部：250m 中層部：120m	
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画				
	北街区	約1,800㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄連絡通路、地下鉄駅前広場、地下鉄連絡広場、並びに広場を整備する。 ・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塀は、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) 地下鉄連絡広場又は地下鉄連絡通路に接続する階段、エレベーター及びエスカレーター、それに付属する上屋、その他これらに類するもの 2) 歩行者の安全性、快適性を確保するために必要な庇、その他これらに類するもの 			
	南街区	約17,400㎡				
住宅建設の目標	戸数	面積	備考			
	約220戸	約27,000㎡				
参考	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、公共施設の配置及び街区の配置、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、第一種市街地再開発事業を決定する。

(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

六本木三丁目東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・独創的な取り組みについても評価を行う必要があります。

六本木三丁目東地区では、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（六本木三丁目東地区）

評価指標	評価内容
A 駅街一体の街づくりの推進	・ 駅街一体の街づくりの取り組み ・ 駅と公開空地の一体性に関する感性・官能調査（アンケート調査）
B 公的駐輪場の整備	・ 公的駐輪場の整備 ・ 公的駐輪場整備の取り組みへの感性・官能調査（アンケート調査）

（1）評価項目として設定した背景、経緯、理由等（詳細は、資料2参照）

A 駅街一体の街づくりの推進

六本木三丁目東地区市街地再開発事業では、計画地に隣接する六本木一丁目駅に西口改札を新設するとともに、駅と西側市街地をつなぐ地下鉄通路と駅出入口に直結した地下駅前広場を整備しました。これにより、従前の課題となっていた西側市街地から駅への利用動線を改善するとともに、利便性の高い歩行者ネットワークを形成しました。

また、歩行者ネットワークの形成に合わせた西側市街地の整備の促進により、駅を中心とした東西のバランスが取れた市街地が形成されています。

このような駅街一体の街づくりの推進に向けた取り組みについて評価します。

B 公的駐輪場の整備

六本木三丁目東地区市街地再開発事業では、附置義務基準で定められている台数とは別に、誰でも利用可能な公的駐輪場を整備しました。

従前から外周道路上に散見されていた放置自転車を解消するための取り組みとして、公的駐輪場を整備したことについて評価します。

2-3 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と六本木三丁目東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		駅街一体の街づくりの推進	駅街一体の街づくりの取組み 駅と公開空地の一体性に関する感性・官能調査（アンケート調査）	③			
		公的駐輪場の整備	公的駐輪場の整備 公的駐輪場整備の取組みへの感性・官能調査（アンケート調査）	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
	住民等の利用目的・頻度	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
	住民等の利用目的・頻度	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	公的駐輪場の整備	感性・官能調査

(3) アンケート調査票

アンケート調査票（事業地区内用）（案）：資料3参照

アンケート調査票（事業地区外用）（案）：資料4参照

(4) アンケート調査の範囲

アンケート調査範囲は、六本木一丁目～四丁目地内とし、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8,000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。

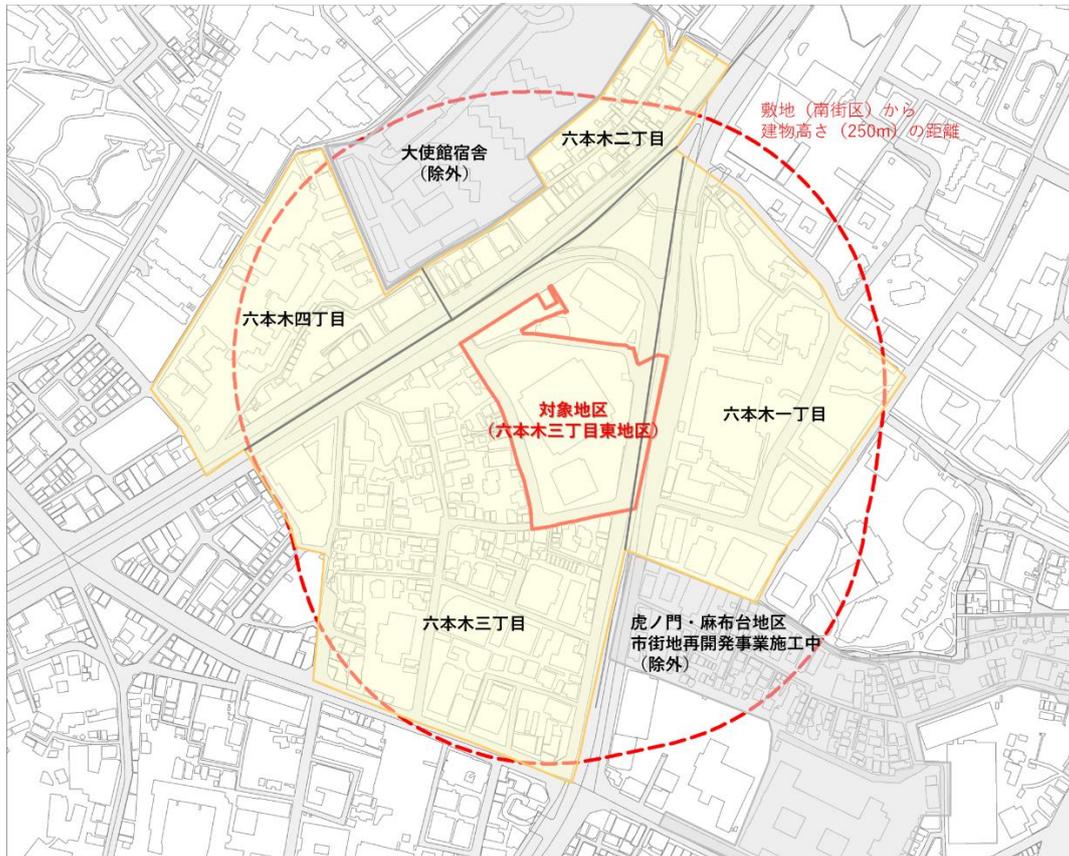


図3 アンケート調査範囲

(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。