

六本木三丁目地区第一種市街地再開発事業 事後評価調査書

平成 30 年 3 月 港区市街地再開発事業事後評価委員会

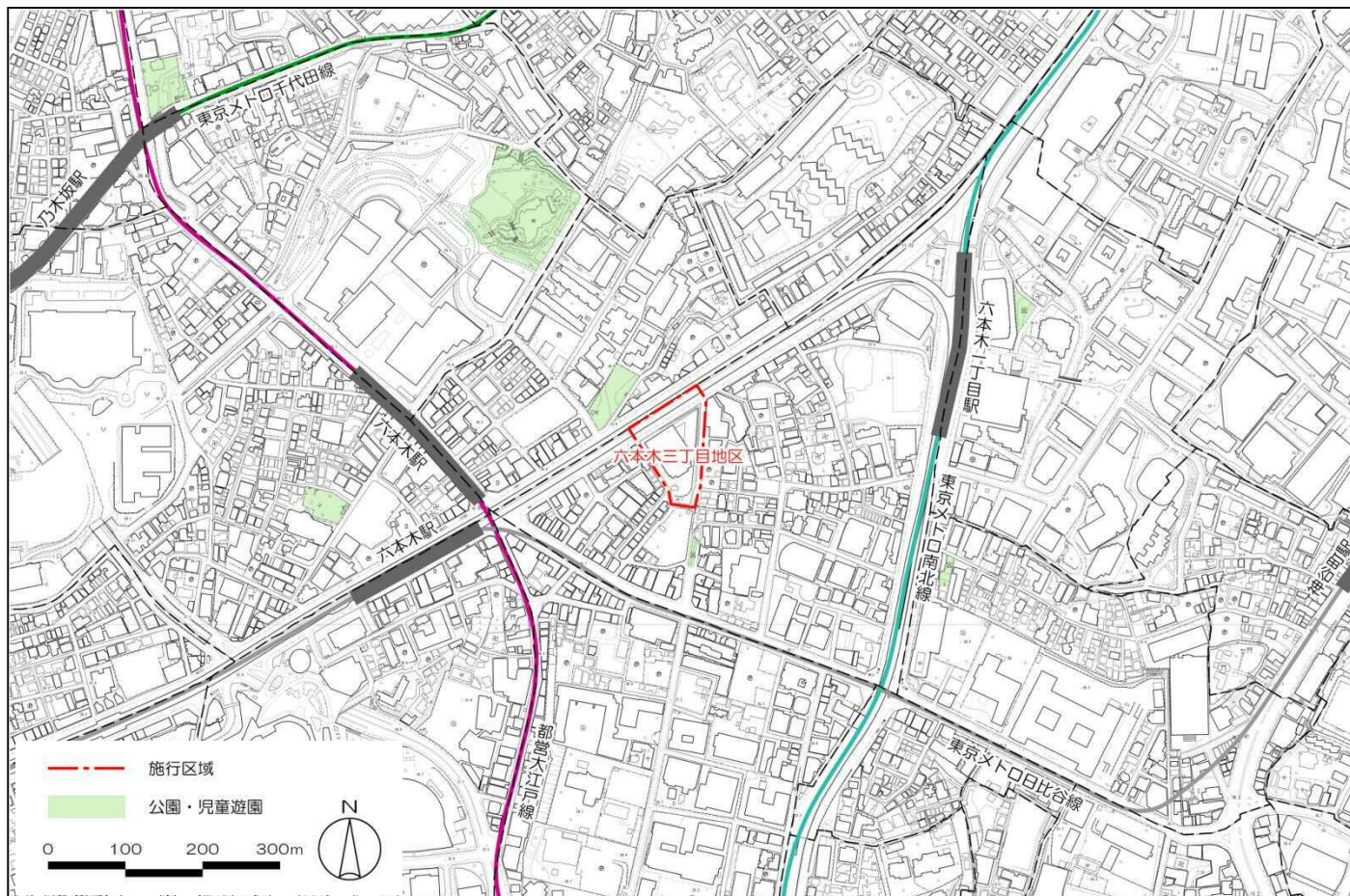
計画概要	1
市街地再開発事業のまちづくりと事後評価	2
周辺開発状況と再開発事業のスケジュール	3
街づくりの経緯	4
1. 社会経済情勢等の変化	5
2. 1) 都市基盤整備	6
2) 都市防災	10
3) 居住性・快適性	13
4) 調和性・活力	18
5) 創意工夫・独創性	21
3. 費用対効果	23
事後評価の結果	24

計画概要

計画概要

地区名	六本木三丁目地区
施行者	六本木三丁目地区市街地再開発組合
位置	港区六本木三丁目7番
地区計画	六本木三丁目地区地区計画
地域地区	商業地域・第二種住居地域・防火地域・高度利用地区
計画容積率	約775%
施行地区面積	約0.9 ha
建築敷地面積/延べ面積	約5,800㎡/約64,000㎡
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
駐車場台数	322台(自動車)、36台(バイク)
階数/高さ	地下1階、地上39階/145m
都市計画決定/事業期間	平成18年3月31日/平成19年4月～平成26年3月
建築工事着工/建築工事完了	平成20年12月/平成23年11月
総事業費/工事費	約408億/約239億
補助金	約18.68億円(国:約14.02億円、港区:約4.66億円)
費用対効果(B/C)	1.42(事後評価時)

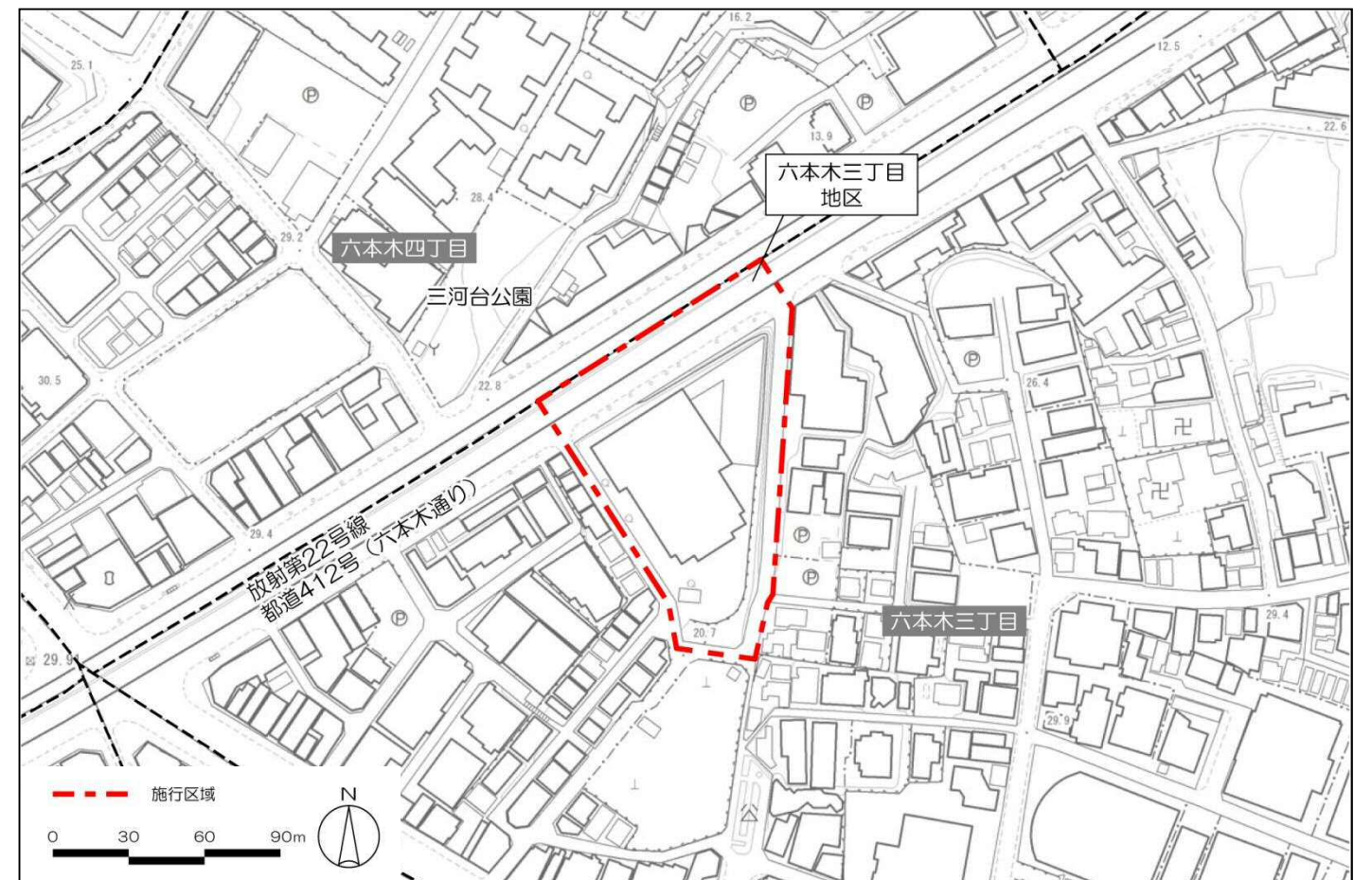
位置図



竣工建物



配置図



「地区計画の目標」と「開発整備等に関する方針」

地形の起伏や地区のイメージを大切にしながら、都市基盤の整備、住宅の確保、防災性の向上を図る地区として、大規模開発を計画的に整備推進

○防災性や安全性を踏まえた円滑な交通に貢献する都市基盤の整備

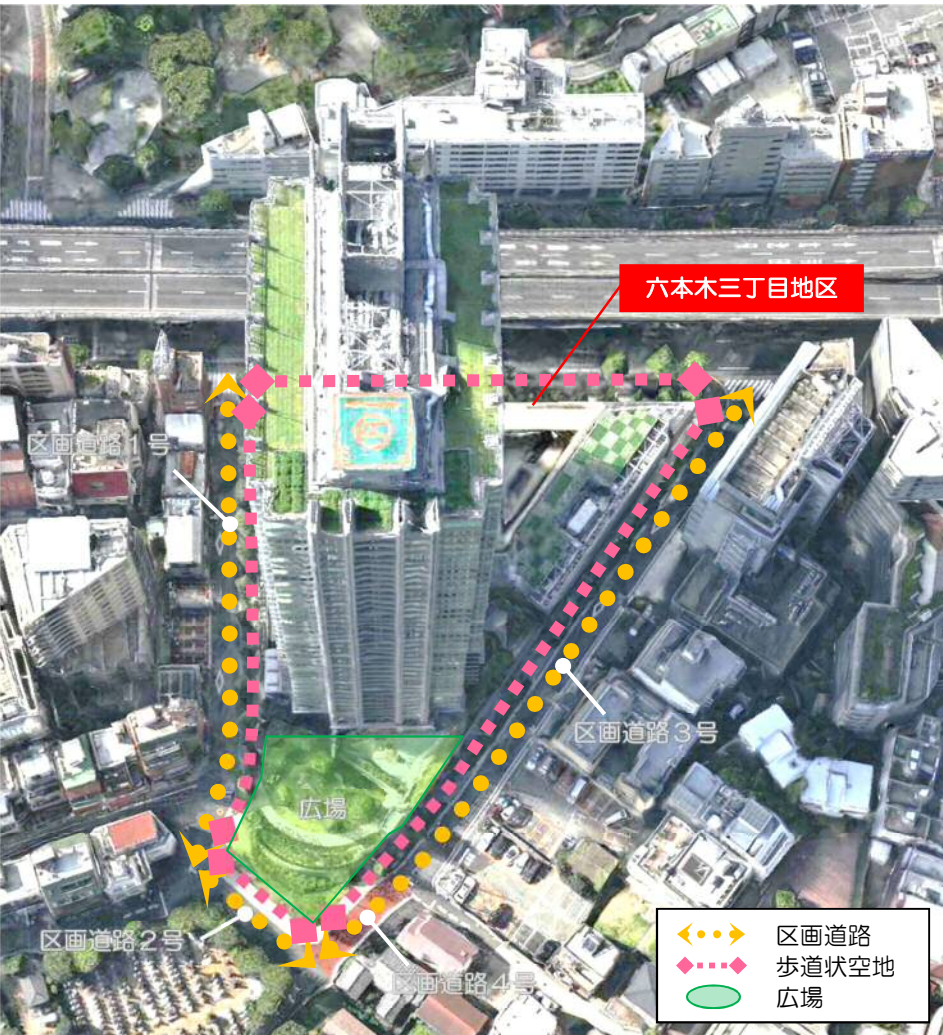
- ・防災性の向上を図るため、区画道路の拡幅（一部新設）整備
- ・周辺地区との繋がりに配慮した、安全で快適な歩行者ネットワークの形成

○良質な住宅ストックを形成する居住機能の整備

○居住機能と商業・業務機能が調和した、安全で快適な魅力ある複合市街地の形成

- ・うるおいと安らぎの場を創出する広場の整備、良好な歩行者空間の確保のための歩道状空地を整備
- ・快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するための地区内の緑化の推進
- ・魅力ある都市景観の形成を図るための建築物の外壁などにおける色調への配慮

主な整備内容



六本木三丁目地区の評価項目

【評価項目】

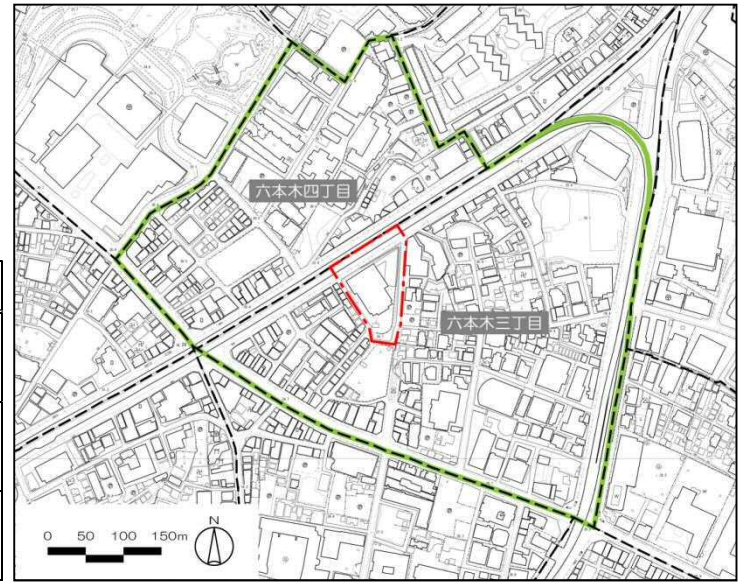
評価項目			評価指標	調査書参照ページ
大項目	中項目	小項目		
公共施設の整備	1) 都市基盤整備		道路の整備水準	p.6~9
			住民等の満足度 (アンケート調査)	
			住民等の利用頻度 (アンケート調査)	
建築物の整備 建築敷地の整備	2) 都市防災		耐火率 (建物構造)	p.10~12
			不燃領域率	
			細街路状況	
			防災施設の整備状況	
	3) 居住性・快適性	事業継続性	施設稼働状況	p.13
			施設管理運営状態	
		住宅整備	住宅整備水準	
	公開空地整備	公開空地の整備状況	p.14~17	
		住民等の満足度 (アンケート調査)		
		住民等の利用目的・頻度 (アンケート調査)		
4) 調和性・活力	地域創造		周辺環境との調和 (アンケート調査)	p.18
			地域のシンボル (アンケート調査)	
			地域の活性化の取組状況	
5) 創意工夫・独創性			土地利用の適正化	p.21
			生活利便性向上への寄与	p.22
費用対効果			費用便益比 (B/C) > 1	p.23

アンケート調査の概要

アンケート調査範囲は六本木三丁目及び六本木四丁目地内 (右図参照) 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。

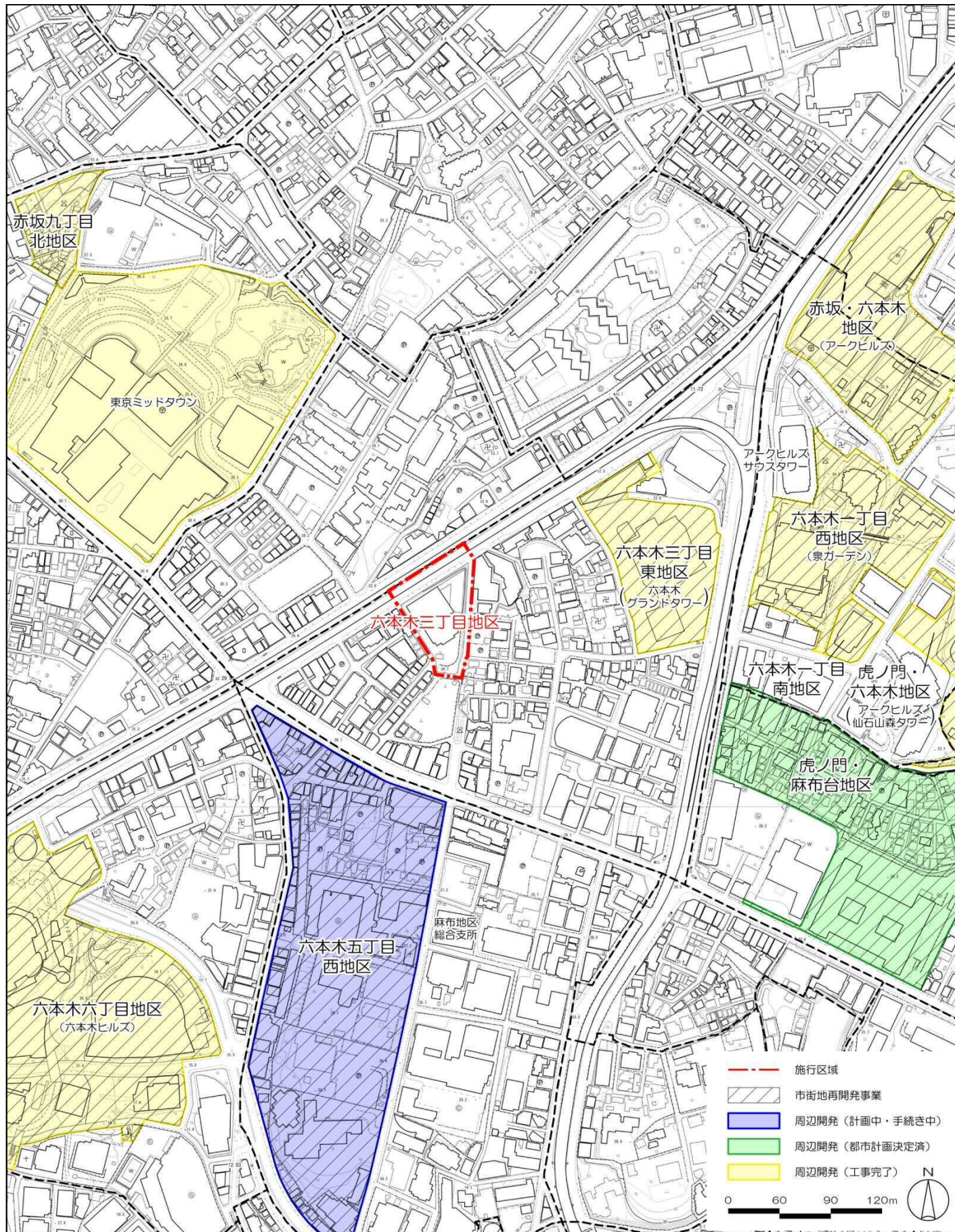
【アンケート回収率】

区分	配布数	回収数	回収率
居住者	625 戸 (1,250 枚)	35 戸 (41 枚)	5.6%
近隣住民	3,769 戸 (7,538 枚)	297 戸 (367 枚)	7.9%
計	4,394 戸 (8,788 枚)	332 戸 (408 枚)	7.6%



周辺開発状況と再開発事業のスケジュール

周辺開発状況



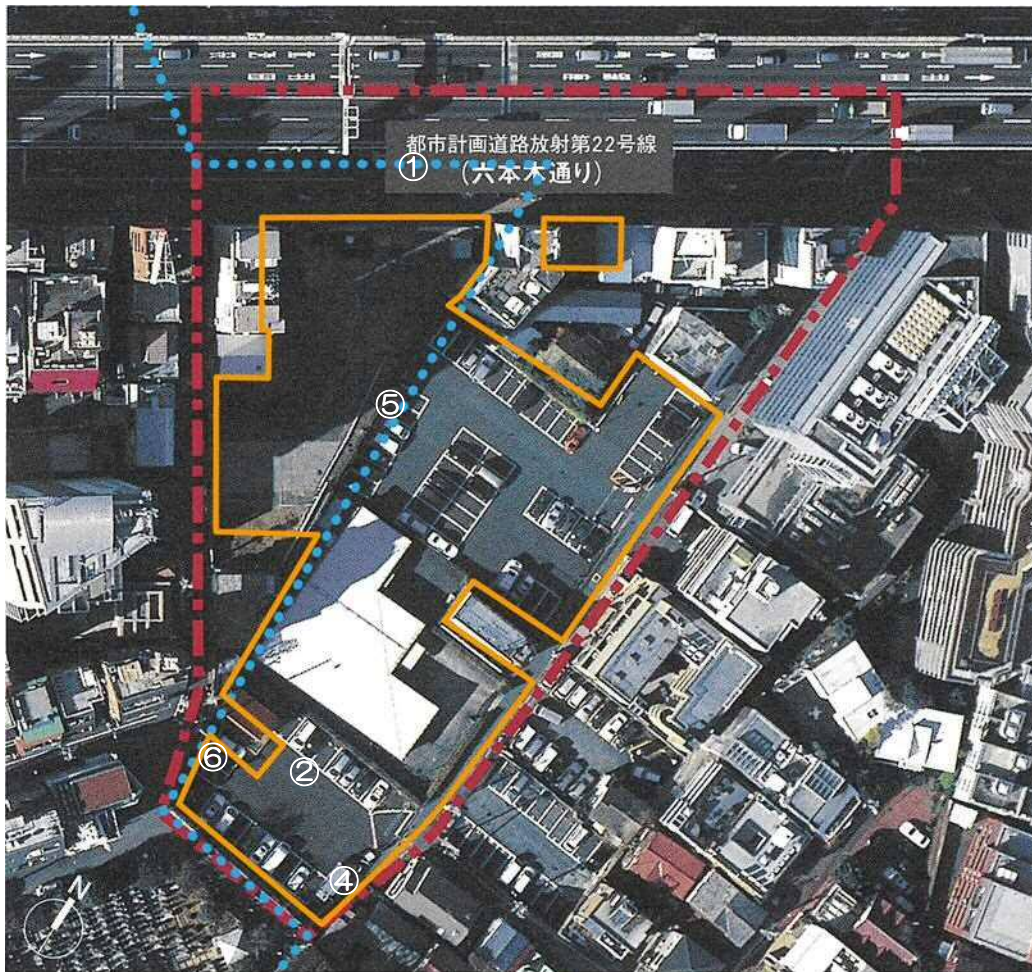
事業のスケジュール

年月	東京都・港区	施行者(予定含む)	その他(備考)
平成13年 2月		都市基盤整備公団が地権者と ともに「街づくり懇談会」を 開催	
平成15年 6月		六本木三丁目地区市街地再開 発準備組合設立	
平成16年 7月		事業協力者決定	
平成18年 3月	第一種市街地再開発事業等の 都市計画決定(区)		
平成18年 11月		参加組合員予定者と「組合参 加基本協定書」締結 組合設立認可申請	
平成19年 4月	組合設立認可(都)	組合設立総会	
平成19年 11月		権利変換計画の縦覧	
平成19年 12月		参加組合員と「組合参加契約」 締結	
平成20年 2月	権利変換計画認可(都)	権利変換期日	
平成20年 3月		除却・整地工事着手	
平成20年 8月		定款・事業計画の変更	事務所の所在及び保留床の概 要、設計の概要・事業施行期 間・資金計画の変更
平成20年 10月		除却・整地工事完成	
平成20年 12月		工事着工	
平成21年 3月		参加組合員と「組合参加変更 契約」締結	負担金の額の変更
平成21年 8月		定款・事業計画の変更	設計の概要及び資金計画の変 更
平成21年 11月		定款・事業計画の変更	設計の概要の変更
平成22年 1月	権利変換計画変更認可(都)		
平成23年 3月		施設保留床の処分	
平成23年 9月		定款・事業計画の変更	工期延長
平成23年 11月		工事完了 参加組合員と「組合参加第二 回変更契約」締結 建築工事完了公告	負担金の額及び支払
平成24年 11月		価額確定と清算金の通知	
平成24年 12月		施設保留床の処分	
平成25年 3月		定款・事業計画の変更	保留床の概要、資金計画の変 更
平成25年 7月		定款の変更	事務所の所在
平成25年 12月		組合解散総会	
平成26年 3月	組合解散認可(都)		

従前の課題

- 1980年代後半から、民間事業者による土地の買収がなされましたが、土地は遊休地化し、都市の空洞化が進行している地域でした。
- 都市の空洞化は、六本木通り沿いの街並みを分断し、さらに、六本木界隈の商業地域の近傍という立地特性より防犯面が地域の課題となっていました（写真①②）。
- また、細街路や地形の高低差により、地区の防災面にも課題がある地域でした（写真③～⑥）。

従前の状況



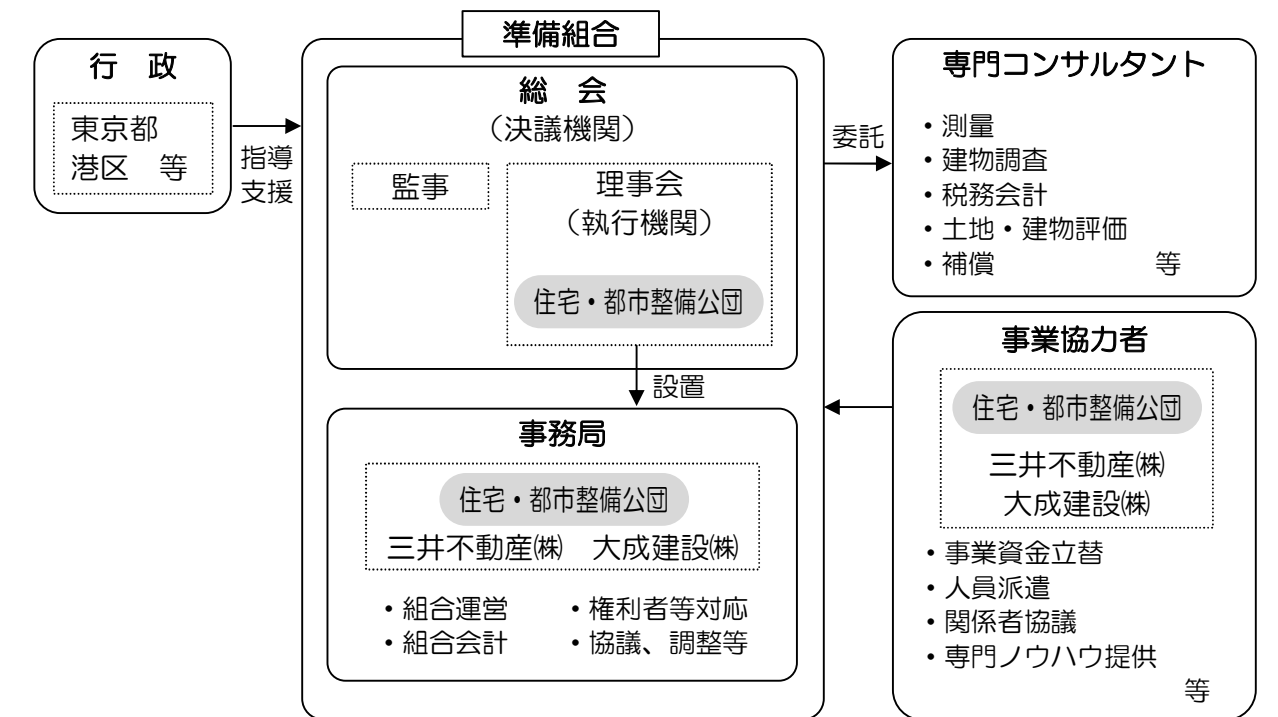
●●● 施行区域
●●●●● 麻布復興土地区画整理事業区域
■■■■■ 住宅・都市整備公団取得用地
(約 4,600 m² : 区域内の建築敷地面積の約 75%)



事業の体制

- 住宅・都市整備公団（現UR都市機構）が、平成11年3月に、土地有効利用事業により、地区内の用地を取得し、権利者となりました。
- 住宅・都市整備公団が、公正公平を基軸とした街づくりの事業協力者や街づくり推進のための事務局として参画したことにより、権利者の合意形成が進み、市街地再開発事業による街づくりが推進され、都市の空洞化の解消及び都市機能の更新を行いました。

事業の体制図



※提案式の公募により、事業協力者を選定

土地有効利用事業（平成10年開始）

国の総合経済対策の一環として、都市部において取り残された土地を住宅・都市整備公団が取得し、周辺も含めて利用しやすい形に集約、整形整備し、利用しやすい土地として企業や公共団体に売却し、街づくりに役立てる公民一体の事業。

【参考】前市街地再開発組合理事長へのヒアリング

- ・従前、六本木通り沿道には、商店があった。六本木通り後背地は、バブル時に土地を売った人も多く、また、空家となっている建物も多かったことから治安や防犯上の課題があった。
- ・住宅・都市整備公団（現UR都市機構）が、土地を取得し、六本木通り沿道の地権者などへ街づくりを進めていくことの声掛けがかったことが、市街地再開発事業を進めていくきっかけとなった。公団からの話であったため、安心して再開発に参加することができた。
- ・市街地再開発事業により転出された方が少なく、転出された方も六本木エリアに残っている。私もそうだが、幼いころから六本木地区で育ち、地域との繋がりもあるので、離れがたいのだと思う。
- ・建物竣工後6年経ち、緑がようやく成長してきた。夏は緑陰ができるし、落ち着いた街並みになってきたと感じている。

1. 社会経済情勢等の変化

○ 当時の社会情勢を整理し、評価の分析や考察ための基礎情報を整理します。

【区人口動態と区財政動向】

- 平成 29 年度の区人口は、街づくり活動を開始した平成 12 年度の約 1.5 倍となっています。
- 平成 29 年度の特別区民税収入は、街づくり活動を開始した平成 12 年度の約 1.9 倍、都市計画決定時の平成 17 年度の約 1.2 倍となっています。

【地価の動向】

- 港区の地価は、街づくり活動を開始した平成 12 年度はバブル崩壊後の低成長期で停滞していました。都市計画決定後の平成 18 年度以降、地価は建築工事開始時の平成 20 年度まで上昇しています。その後、リーマンショックの影響による下落はありましたが、平成 26 年度以降は上昇傾向にあります。

【住宅需要の動向】

- 首都圏マンションの平均価格は、街づくり活動を開始した平成 12 年度ごろから横ばいが続いていましたが、都市計画決定（平成 18 年 3 月）時の平成 18 年以降上昇傾向にあり、建築工事完了後も上昇しています。

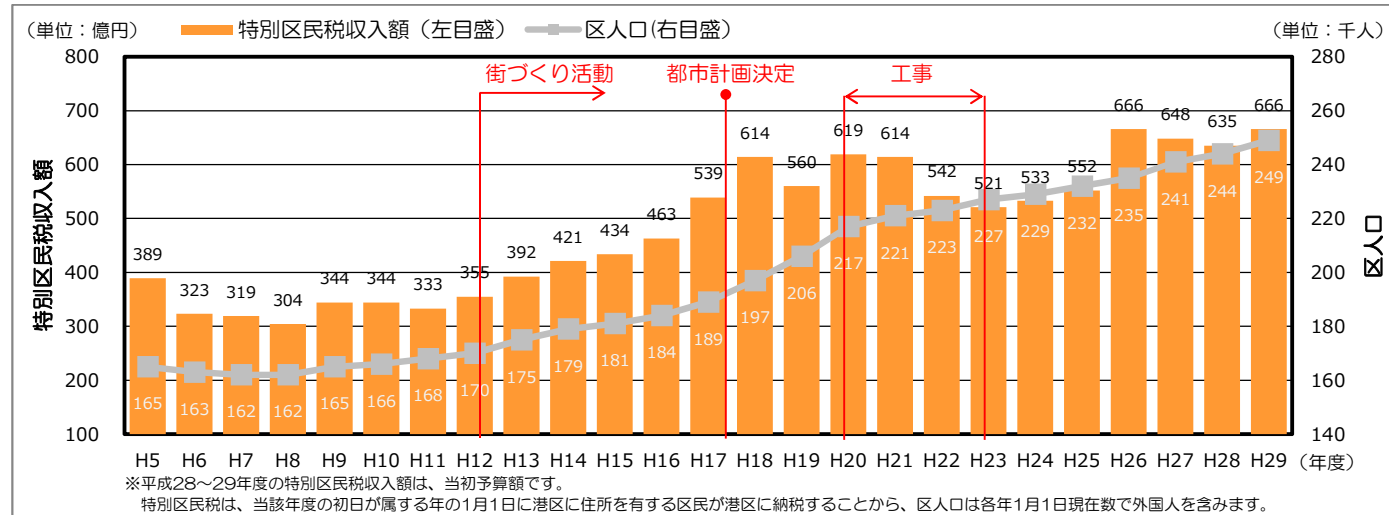
【建設工事費の動向】

- 建設工事費は、街づくり活動を開始した平成 12 年度から平成 14 年度まで下落し、平成 15 年度から上昇していました。北京オリンピックの影響による価格高騰があった平成 20 年度に工事に着手し、その直後に一旦下落しましたが、平成 24 年度以降は再び上昇傾向にあります。

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

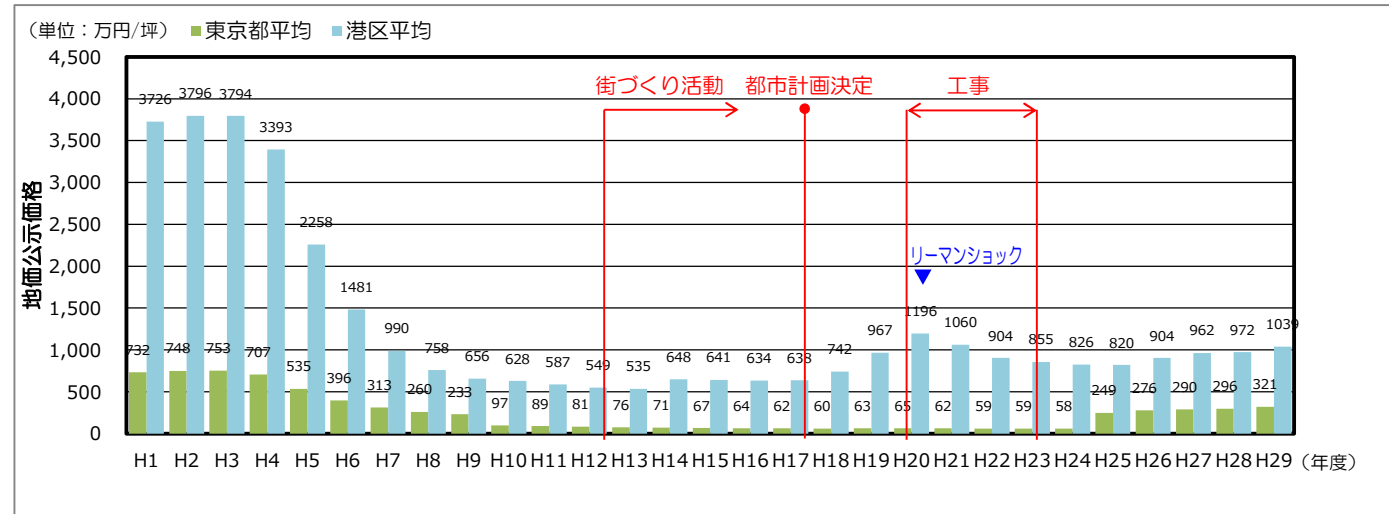
出典：港区政策形成支援データ集（5th Edition）より作成



- ・ 平成 29 年度の区人口は、街づくり活動を開始した平成 12 年度の約 1.5 倍となっています。
- ・ 平成 29 年度の特別区民税収入は、街づくり活動を開始した平成 12 年度の約 1.9 倍、都市計画決定時の平成 17 年度の約 1.2 倍となっています。

地価の動向

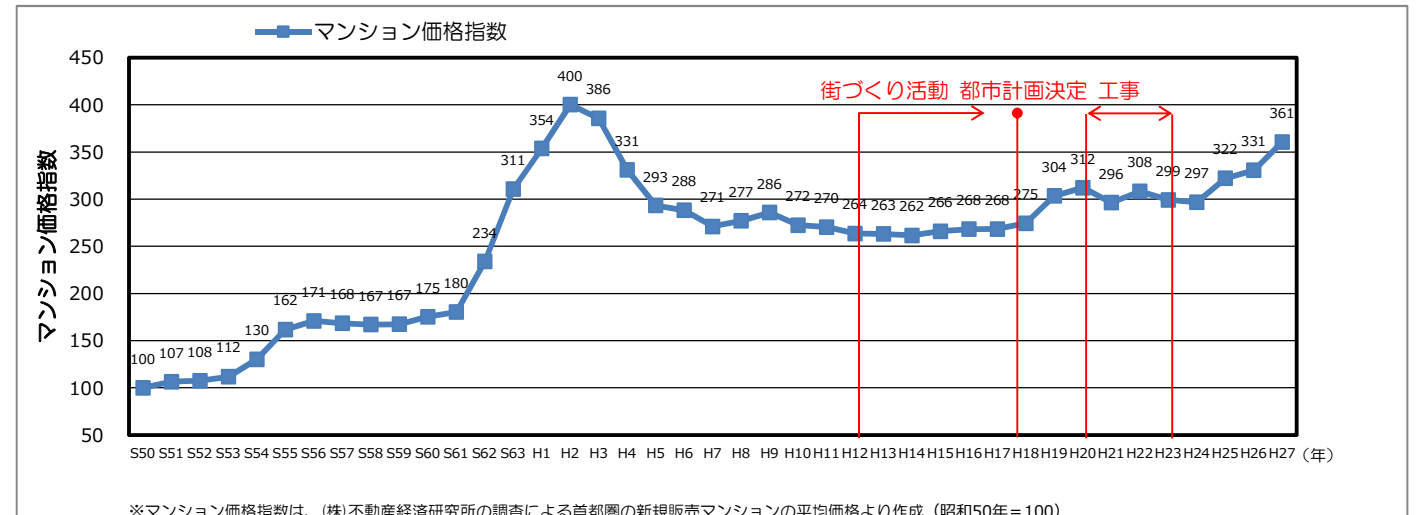
出典：国土交通省公表資料より作成



- ・ 港区の地価は、街づくり活動を開始した平成 12 年度はバブル崩壊後の低成長期で停滞していました。都市計画決定後の平成 18 年度以降、地価は建築工事開始時の平成 20 年度まで上昇しています。その後、リーマンショックの影響による下落はありましたが、平成 26 年度以降は上昇傾向にあります。

住宅需要の動向

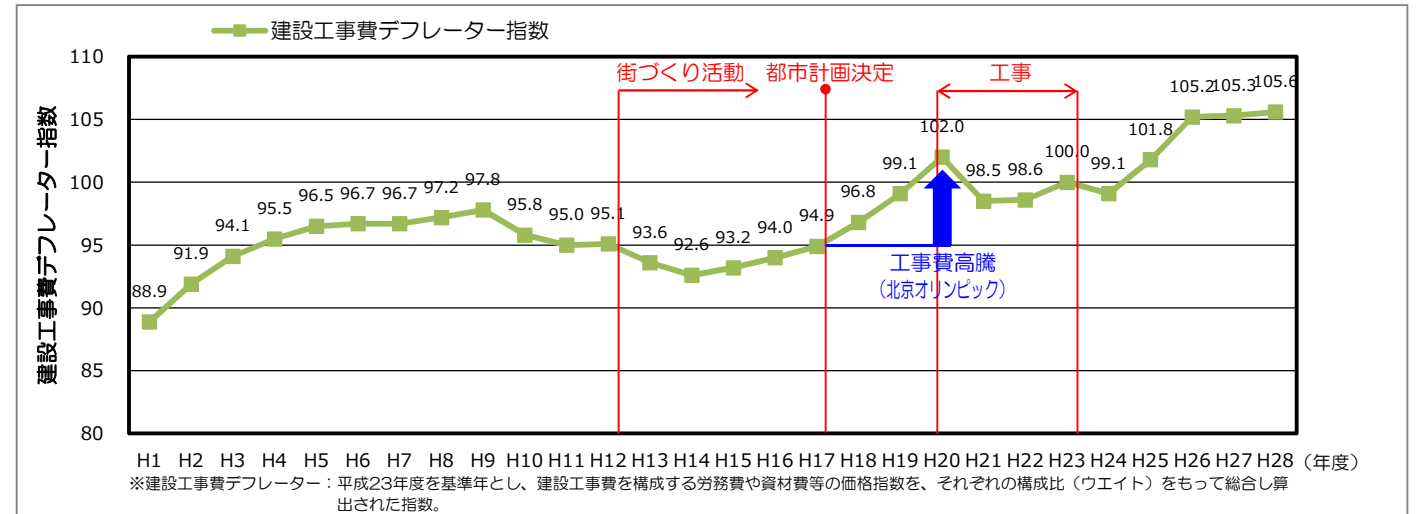
出典：国土交通省公表、平成 28 年度 住宅経済関連データより作成



- ・ 首都圏マンションの平均価格は、街づくり活動を開始した平成 12 年度ごろから横ばいが続いていましたが、都市計画決定（平成 18 年 3 月）時の平成 18 年以降上昇傾向にあり、建築工事完了後も上昇しています。

建設工事費の動向

出典：国土交通省公表、建設工事費デフレーター（平成 23 年度基準）より作成



- ・ 建設工事費は、街づくり活動を開始した平成 12 年度から平成 14 年度まで下落し、平成 15 年度から上昇していました。北京オリンピックの影響による価格高騰があった平成 20 年度に工事に着手し、その直後に一旦下落しましたが、平成 24 年度以降は再び上昇傾向にあります。

2. 1) 都市基盤整備

○ 緊急車両が円滑に進入できるように、地区の外周に幅員 6m の道路（区画道路 3 号：拡幅、区画道路 4 号：新設）が整備されました。区画道路 4 号の整備により、地形の起伏を継承するとともに、周辺地区との繋がりに配慮した新たな道路ネットワーク網が構築され、地域の分断が解消されました。

【従前】

- 東側道路（特別区道 399 号線）は幅員 4m 未満の狭い道路でした。
- 東側道路と南側道路間の地目は水路（水路幅約 0.5m）であり、水路部分は幅員 1m 程度の通路として利用されていましたが、地区の外周道路が分断していました。
- 街区には、道路幅員が狭いことと交通規制により通過交通は多くはありませんが、一部の区画道路は抜け道となっており、歩行者の安全性及び住環境の面で問題がありました。
- 地区内には最大約 5.5m の段差が生じており、この段差と水路により、地区を境に地域分断が生じていました。

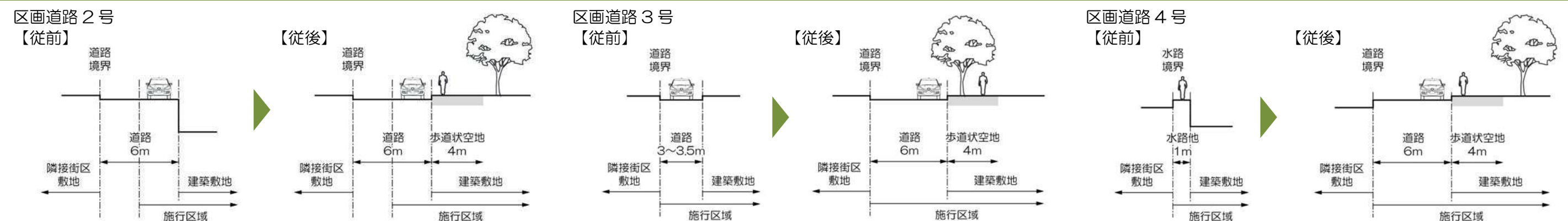
【従後】

- 緊急車両が円滑に進入できるように、地区の外周に幅員 6m の道路（区画道路 3 号：拡幅、区画道路 4 号：新設）が整備されました。
- 地形の起伏を継承するとともに、通過交通の抑制が図られるよう、周辺地区との繋がりに配慮した道路整備を行っています。

図表 2.1-1 従前従後の道路整備状況

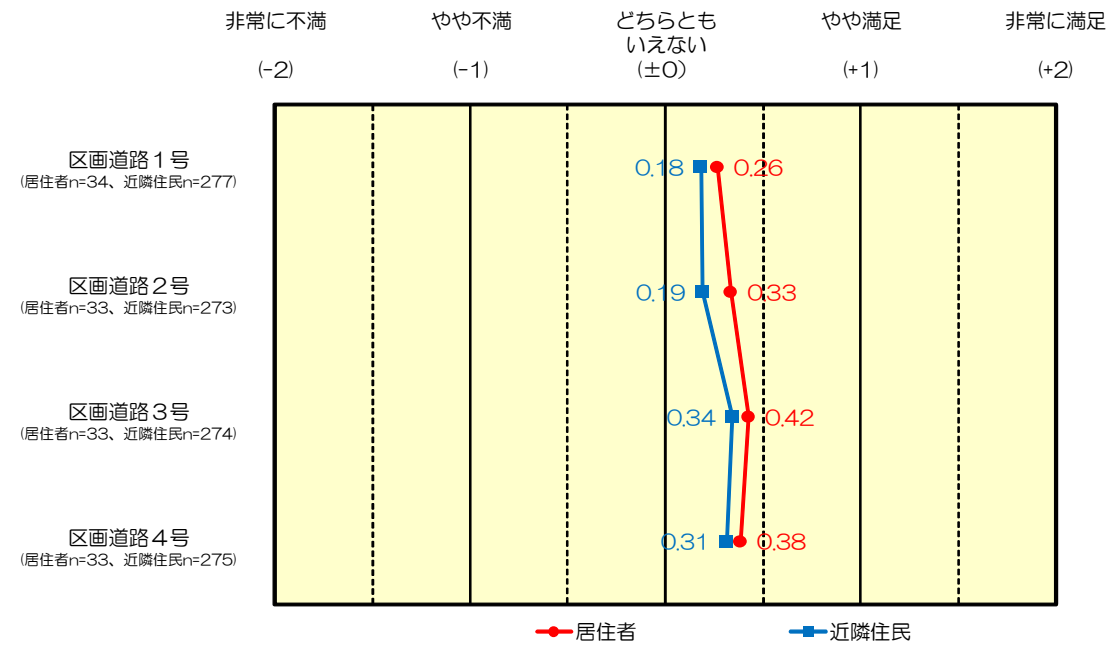


図表 2.1-2 従前・従後の主な道路の断面構成



- 公共施設の整備満足度については、居住者、近隣住民ともに、全施設で満足傾向にあることが確認できました。
- 拡幅整備した区画道路3号、新設した区画道路4号は、既設の区画道路1号、2号より、満足度の傾向が高いことが確認できました。

図表 2.1-3 公共施設の整備満足度

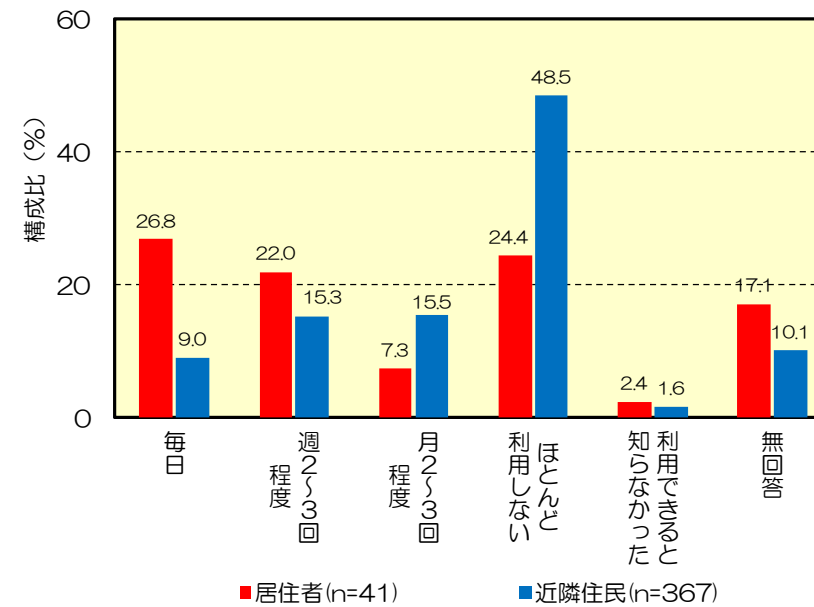


図表 2.1-4 区画道路1号の利用頻度・利用目的



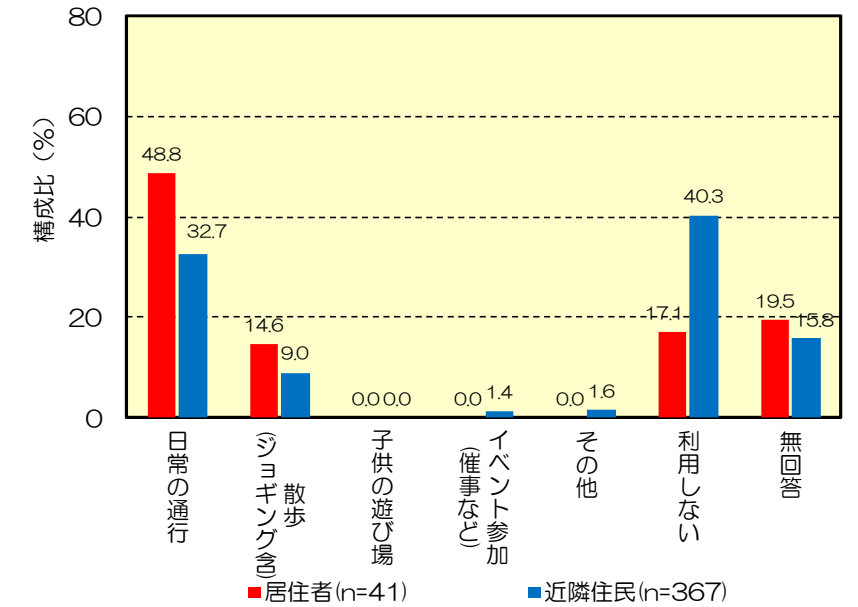
- 都市計画上は、「区画道路1号（幅員6m（地区内幅員3m）」として位置づけられた、従前から既設の道路である。

利用頻度



- 利用頻度としては、居住者の約5割の方が、「毎日」、「週2~3回以上」との回答であった。
- 近隣住民の約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

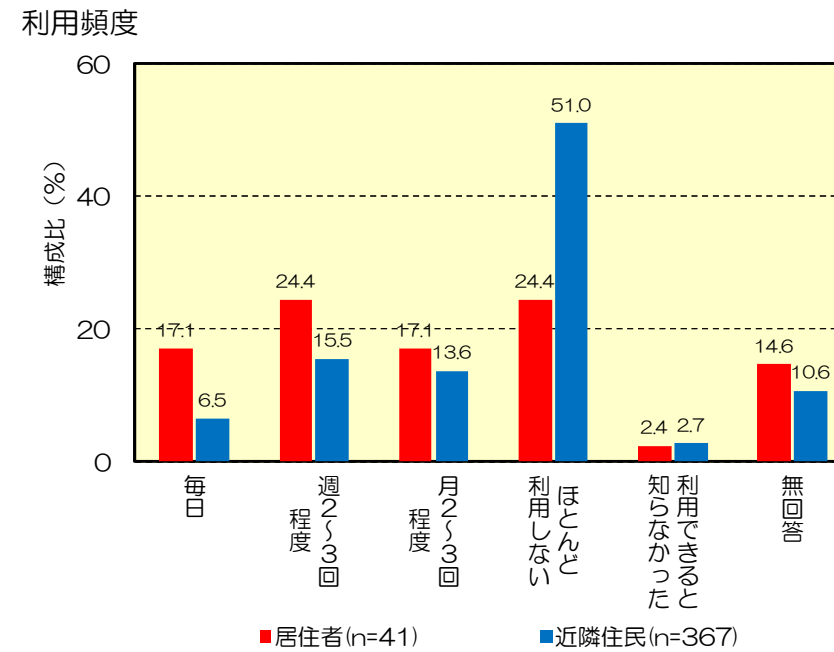


- 利用目的としては、居住者の約5割、近隣住民の約3割の方が、「日常の通行」との回答であった。

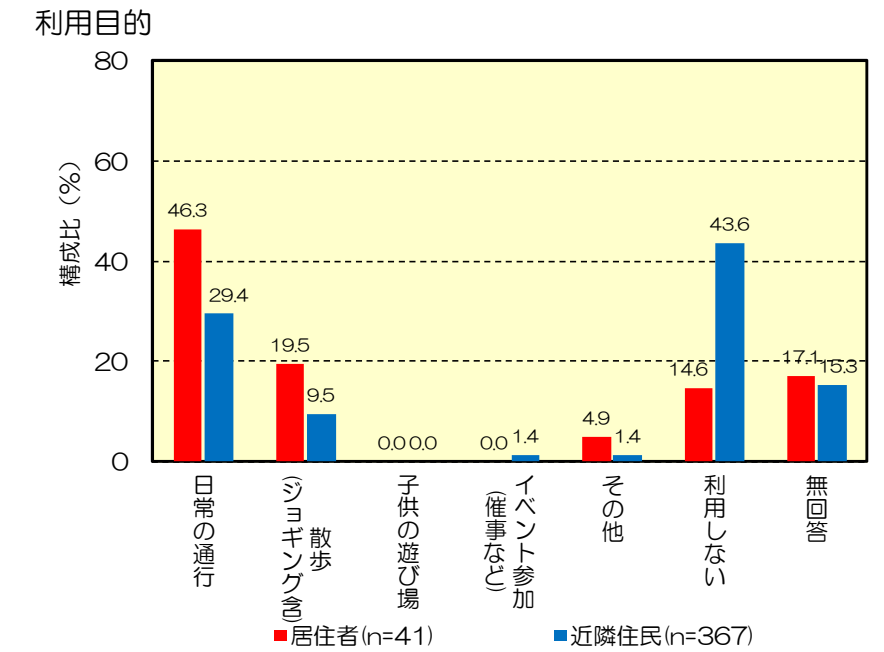
図表 2.1-5 区画道路 2 号の利用頻度・利用目的



- 都市計画上は、「区画道路 1 号（幅員 6m（地区内幅員 3m）」として位置づけられた、従前から既設の道路である。



- 利用頻度としては、居住者の約 4 割の方が、「毎日」、「週 2~3 回以上」との回答であった。
- 近隣住民の約 5 割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。

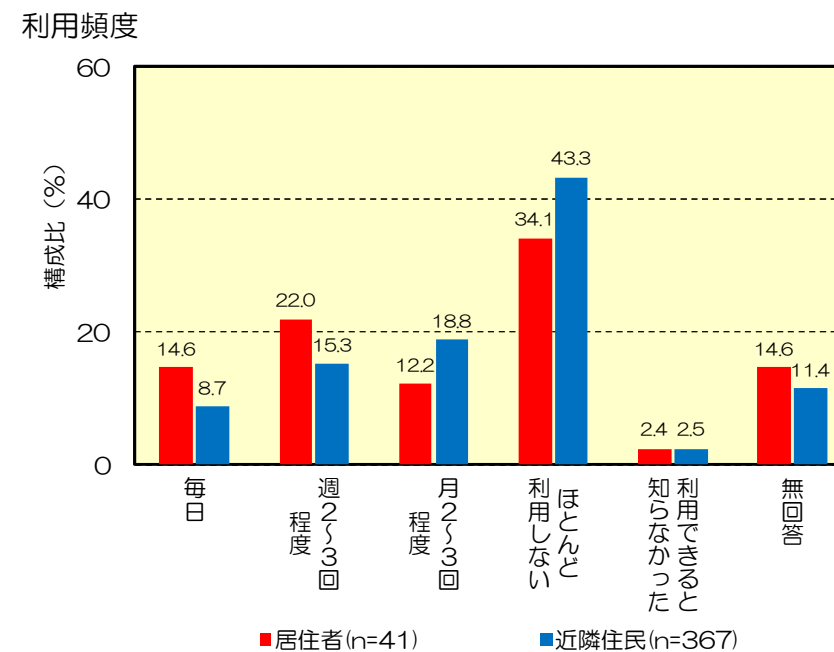


- 利用目的としては、居住者の約 5 割、近隣住民の約 3 割の方が、「日常の通行」との回答であった。

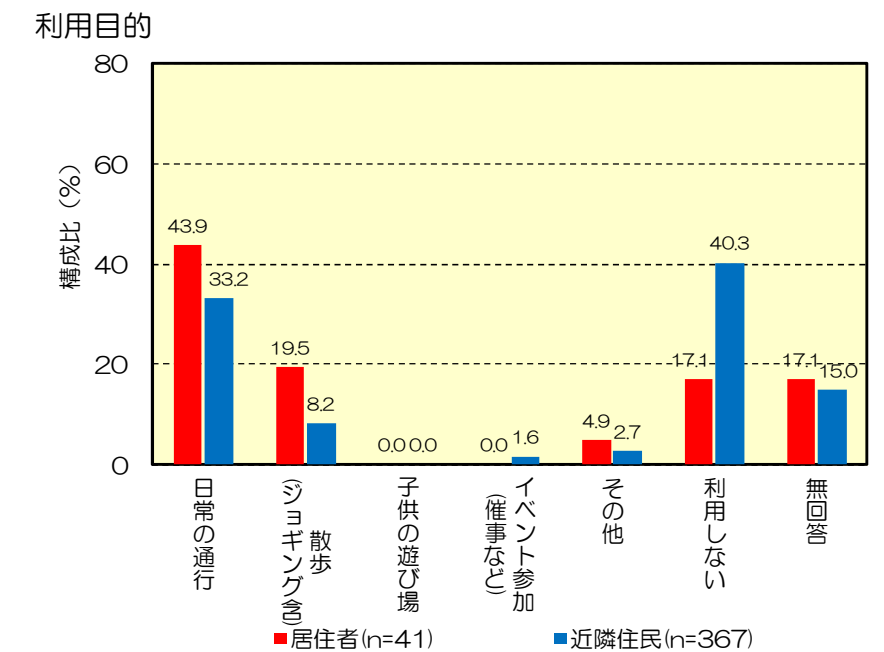
図表 2.1-6 区画道路 3 号の利用頻度・利用目的



- 都市計画上は、「区画道路 3 号（幅員 6m）」として位置づけられた、従前幅員 3m から拡幅した道路である。
- 良好な住環境を保全するため、防災性・安全性に重点を置き、サービス車等の交通処理が円滑に行えることが整備の目標とされた。



- 利用頻度としては、居住者の約 3 割、近隣住民の約 4 割の方が、「ほとんど利用しない」との回答であった。



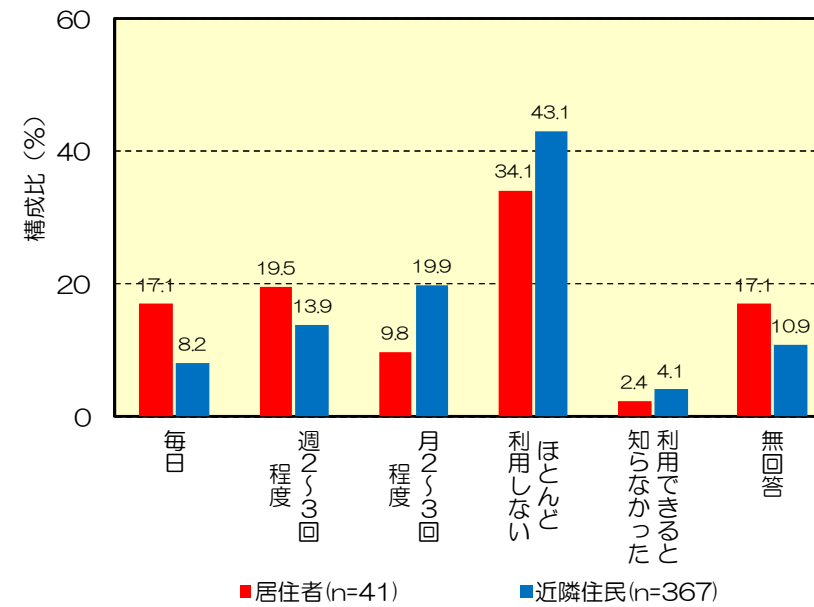
- 利用目的としては、居住者の約 4 割、近隣住民の約 3 割の方が、「日常の通行」との回答であった。

図表 2.1-7 区画道路 4 号の利用頻度・利用目的



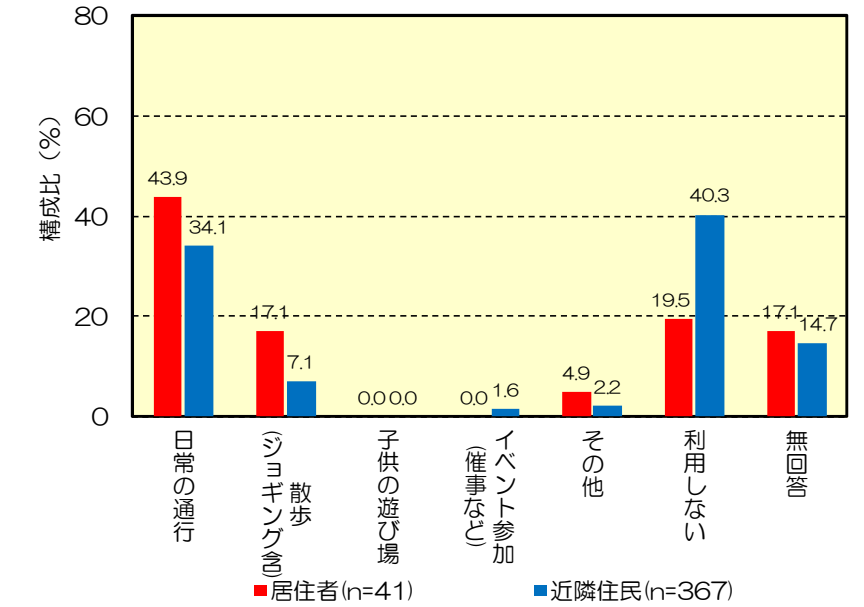
- 都市計画は、「区画道路 4 号（幅員 6m）」として位置づけられた。新設の道路である。
- 歩行者を優先とした地域内サービスのための区画道路として整備された。

利用頻度



- 利用頻度としては、居住者の約 3 割、近隣住民の約 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



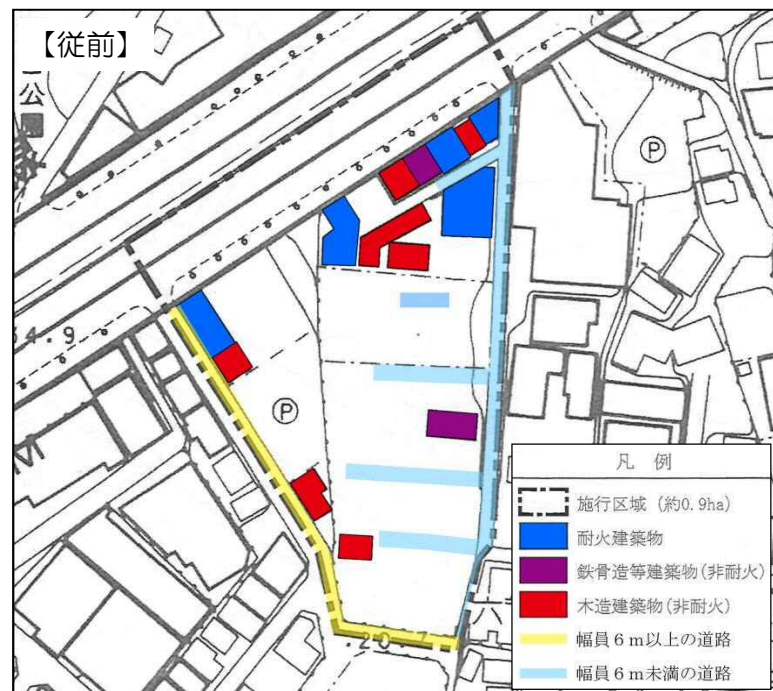
- 利用目的としては、居住者の約 4 割、近隣住民の約 3 割の方が、「日常の通行」との回答であった。

2) 都市防災

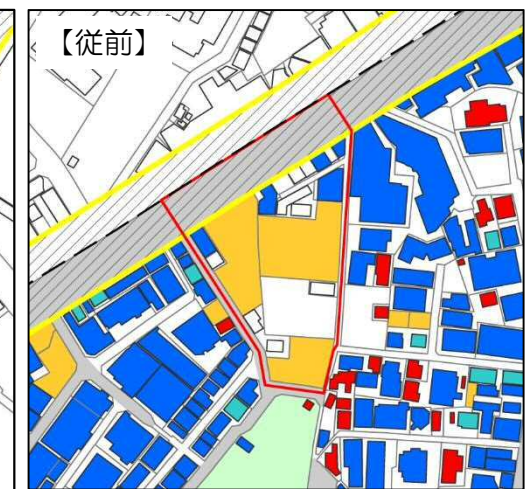
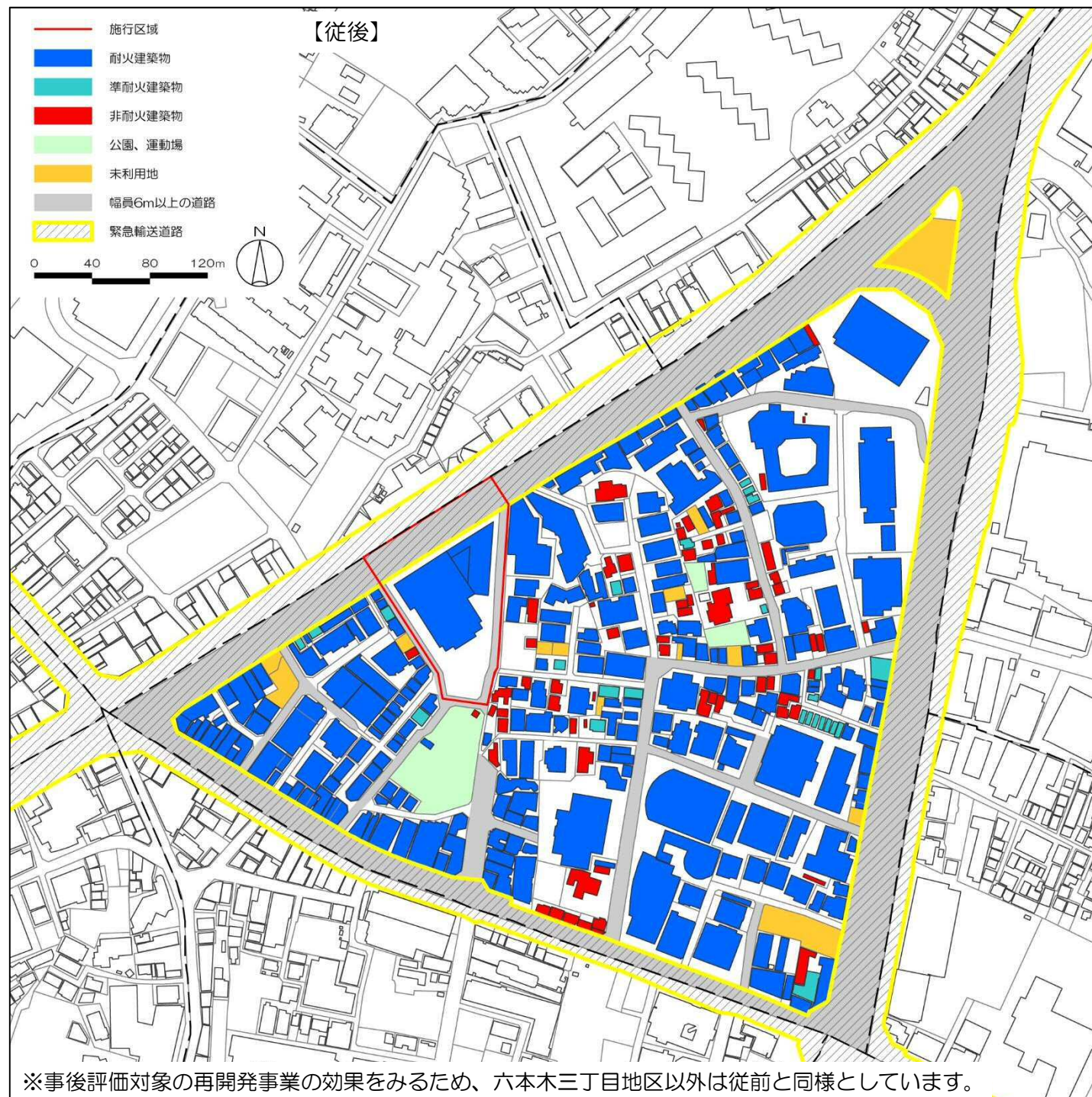
- 新たに幅員6m以上の区画道路の整備により、緊急車両が円滑に進入・通過できるようになり、災害時における都市防災性の向上に寄与しています。
- 耐火建築物の整備と伴に、耐震性の高い建物を整備したことにより、緊急輸送道路沿道の耐震化に寄与し、震災時における都市防災性の向上に寄与しています。

<p>【従前】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐火建築物（RC造）は5棟、非耐火建築物（鉄骨造・木造）は9棟であり、耐火建築物のほとんどは六本木通り沿いに位置していました。 ○地区の東側道路は幅員3m、東側道路と南側道路との間は幅員1m程度の通路（水路部分）であり、緊急車両が進入できず、防災上の危険性が高い地域でした。 	➔	<p>【従後】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐火建築物の整備により、地区内の耐火率は100%となりましたが、不燃領域率は、従前から90%を超える地区であったため、0.6%の増加に留まりました（図表2.2-1、図表2.2-2）。 ○区画道路3号及び4号が幅員6m以上の区画道路として整備されたことにより、緊急車両が円滑に進入・通過できるようになり、周辺市街地への防災性向上にも寄与しています（図表2.2-1、図表2.2-3）。 ○一般緊急輸送道路（六本木通り）、特定緊急輸送道路（首都高速3号渋谷線）沿道の耐震性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

	空地率	不燃化率	不燃領域率
従前	36.0%	91.4%	94.5%
従後	34.6%	92.5%	95.1%
変化値	-1.4%	1.1%	0.6%

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（六本木三丁目の面積）
 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)

※事後評価対象の再開発事業の効果をみるため、六本木三丁目地区以外は従前と同様としています。

図表 2.2-3 活動困難面積率

【活動困難面積率】

町丁目ごとに、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、下記式で算出します。

$$\text{活動困難面積率 (\%)} = 1 - \frac{\text{町丁目内のバッファカバー面積}^{\text{注1)}} (\text{m}^2)}{\text{町丁目の面積} (\text{m}^2)} \times 100$$

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)}を設定し、町丁目ごとに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	バッファ幅 (道路中心からの距離)
4~6m	12m
6~8m	23m
8~12m	24m
12m以上	36m

※バッファは道路幅員に応じた余裕幅を持たせたゾーンのこと、バッファ幅は道路整備と沿道の建替え動向や法令上の要件を考慮して設定。

※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。

資料：「地震に関する地域危険度測定調査報告書 (第 7 回)」(平成 25 年 9 月、東京都都市整備局)

■活動困難面積率の算定

	六本木三丁目内の バッファカバー面積	活動困難面積率
従 前	約 144,360 m ²	約 23.6 %
従 後	約 148,712 m ²	約 21.3 %
変化値	約 4,352 m ²	約 -2.3 %

