

赤坂・六本木、六本木六丁目 アークヒルズ、六本木ヒルズ

東京都
港区

赤坂・六本木：組合施行（5.60ha）昭和61年3月工事完了
六本木六丁目：組合施行（11.00ha）平成15年9月工事完了

民間事業者が主体となって地権者の合意形成を行い、 木造密集地域を文化や情報を発信する複合機能拠点に再生した事業

地区選定の主旨

赤坂・六本木地区と六本木六丁目地区は事業施行年度には開きがあるものの、いずれの地区も老朽化した木造家屋が密集し、防災上の問題を抱えた地区を再生した事業である。両地区ともに区域面積が大きく、地権者も多数であったが、民間事業者が主体となって長期間を費やして合意形成を行い、事業を成し遂げた。両地区とも再開発で住宅、業務、商業等の機能を複合的に整備した都市再生のリーディングプロジェクトともいえるものであり、新しい文化や情報が発信される拠点として大きく生まれ変わった。

赤坂・六本木地区

再開発の目的と概要

当地区は、環状2号線、補助2号線、補助4号線、放射1号線に囲まれた六本木・虎ノ門地区（以下「大街区」と言う。約75ha）の中にある。大街区は高低差が大きく複雑な地形をしており、街路が未整備で道路率も低く、地区内の交通アクセス性が弱かった。一方、当地区は、霞が関官庁街等と近接しており、周辺では民間の業務機能の集積が見られるなど、高い開発ポテンシャルを有していた。

このような状況から、本事業では、①地区内街路の整備、②広場・空地の整備とともに重層的な緑化空間の創出、③谷部

の密集住宅地の解消、④丘陵部の良好な環境の維持をテーマに掲げた。

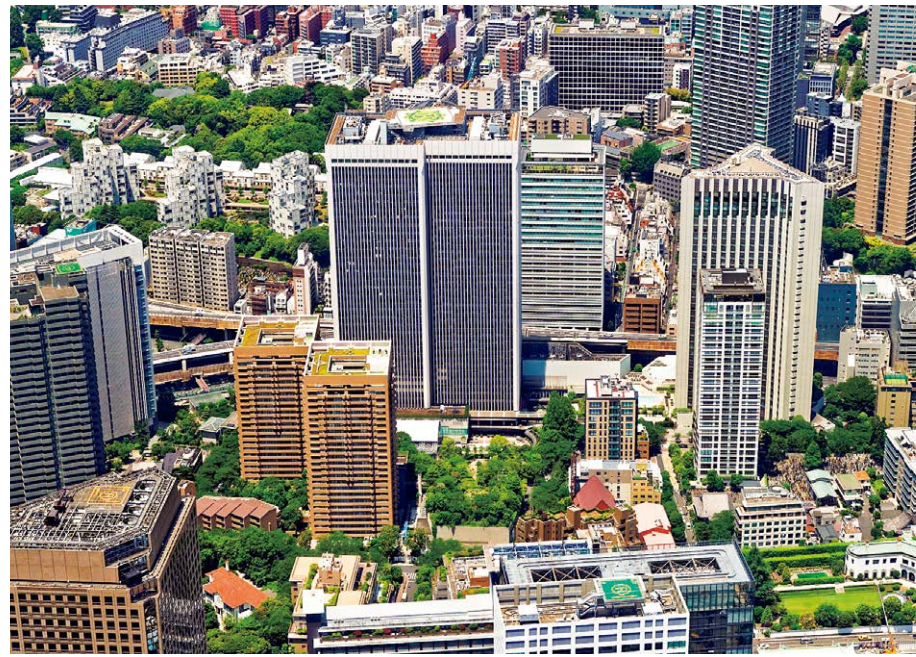
街区は、5.6haを1つにまとめ、旧来の地区内の区道を改廃し、新たな外周道路や地区外街区を結ぶ橋梁・地下横断歩道を整備するとともに、東西方向の高低差約20mを解消すべく敷地内に通路やエスカレーター等を整備した。施設計画は、高架の首都高速道路がある放射1号線沿いに、事務所棟とホテル棟を並べ、日照条件の良い南側の丘の上には住宅棟3棟を配置した。住宅棟と事務所棟の間には広場をつくり、



従前①



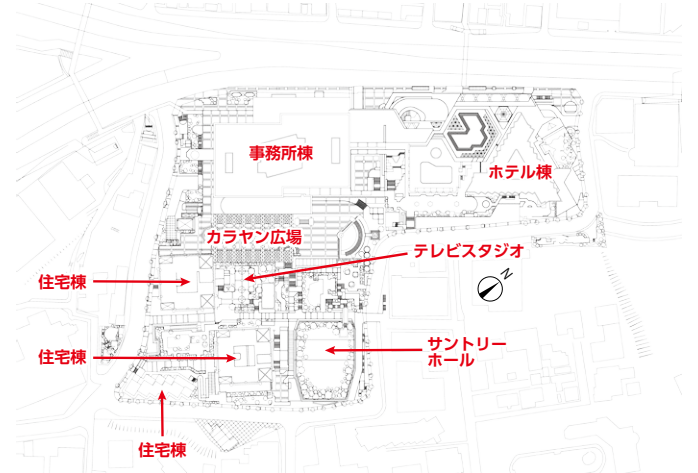
従前②：木造住宅が密集する従前の街並み



従後

広場に面する形で、地下空間を活用しながらテレビスタジオやコンサートホールを配置した。中水処理施設や地域冷暖房施設を設けたほか、低層建物を中心に屋上空間も積極的に緑化を図るなど、環境にも配慮している。また、周辺地域とのコミュニティ形成を図る集会所、防災備蓄倉庫等も整備した。

配置図



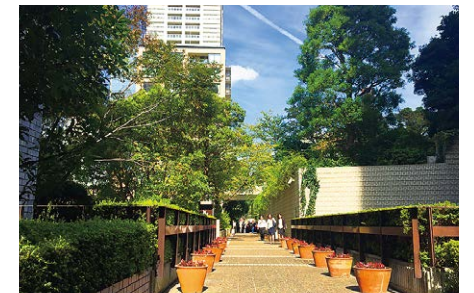
事業の評価

当地区は、区内初の第一種市街地再開発事業であり、区域面積約5.6ha、延べ面積約36万㎡、地権者数約200人と、民間最大規模の再開発となった。本事業は、「アークヒルズ」の名称でオープンし、新しい都市文化の創造、職住近接、地域の活性化を図った。また、外周道路や広大な広場空間の整備、緑あふれる街並みの形成などにより、交通円滑性・住環境・防災性を飛躍的に向上させた。

1960年代頃から欧米でみられた、土地利用の分離、純化という近代都市計画の原則の徹底から複合土地利用誘導への変化をとらえ、日本における複合機能集約型の再開発の先駆けとなった。国際化・情報化が進展する中、24時間型のビジネス体制や知的生産性向上への寄与など、21世紀のビジネス街づくりとともに、商業・文化・居住など周辺の多様な地域性との融合にも取り組んだ。本格的情報化時代に備えた当施設には、当時進出を始めたばかりだった多くの外資系金融機関が集まり、一躍、東京を代表する国際金融センターの顔となった。また、約2,000の客席を備えたクラシックコンサート専用ホール「サントリーホール」は、国際的な文化交流拠点として大きなインパクトを与えた。



サントリーホールの上に設けられた屋上庭園



東西方向の高低差を解消する敷地内通路

再開発後から現在までの状況

約700mの桜並木や「アークガーデン」などの緑地は成長を続け、緑被面積が約2倍へと拡大した。中央に位置する「カラヤン広場」では、マルシェ等の多彩なイベントが定期開催されており、サントリーホールと共に、賑わい創出の拠点となっている。

本事業は、大街区を対象地区とした「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」（平成24年12月策定、平成元年「地区

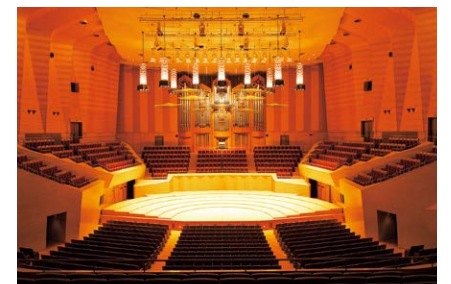
更新計画（案）」策定後に数次改定）の前身である「地区更新計画（案）」を策定する契機となった事業である。大街区内では複数の開発プロジェクトが現在も連鎖的に進行しており、幹線道路・緑の軸・地域冷暖房の連携などとともに都市機能の拡充を誘導し、地域の活力が未来と世界につながるまちの実現に向け取り組んでいる。



約700mにおよぶ外周道路の桜並木



近隣居住者を中心に愛されているマルシェ



年間60万人が来場するサントリーホール

六本木六丁目地区

再開発の目的と概要

本事業は17年の歳月をかけた、地権者数約400名の民間による国内最大級の再開発事業である。

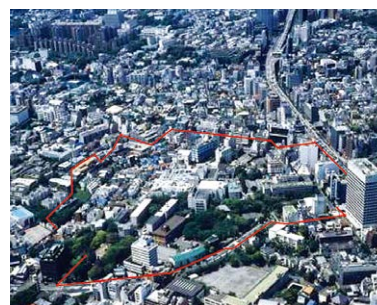
当地区は西側と北側に中小ビルが建ち並び、南側は公団住宅や木造住宅を中心とした低層住宅地で構成され、細街路が広がるとともに、地区に高低差があるなど、防災上の課題を抱えていた。また、当地区中央にはテレビ朝日本社があり、老朽化により建替えが検討されていた。1986年に東京都は再開発誘導地区に指定し、1987年に区は再開発基本計画を策定するなどし、再開発事業により整備することになった。

本事業では、①交通結節点にふさわしい都市基盤の整備、②住宅と商業・業務施設の調和ある共存、③文化性・国際性豊かな都市空間の形成、④まとまりあるオープンスペースの整備を計画の目標に掲げた。

これらの目標を踏まえ、①環状3号線と放射22号線を接続する連結側道、及び地下鉄六本木駅と駅前プラザを接続する歩行者通路等を整備した。②地区南部に定住性の高い多様なライフスタイルに適した都市型住宅を整備した。③都市文化拠点として、北側に高次の商業・業務・文化・情報機能を配し、各機能の調和と共存を図った。④旧毛利邸跡の池・緑地の保全・活用をはじめとし、公園、緑地、広場等を整備した。

また、1995年の阪神淡路大震災等の教訓をふまえ、建物の耐震化、常用自家発電を行うエネルギープラントを設置するとともに、防災倉庫、防災用井戸などの防災関係施設を整備した。

配置図



従前①



従前②: 細街路が広がっていた従前の様子



従後

事業の評価

「六本木ヒルズ」として開業した本事業は、“文化都心”をコンセプトに、オフィス・住宅・商業施設・文化施設・ホテル・シネマコンプレックス・放送センターなど、多様な都市機能が複合した街の創造を目指した。各機能をコンパクトに複合させ、積極的にオープンスペースを確保し、緑化することで、機能と環境の調和を実現している。840戸の住宅整備により、港区の最重要課題である定住人口増大にも貢献した。

環状3号線と放射22号線との側道接続や地下鉄六本木駅から延伸した地下コンコースにより交通利便性・円滑性が大幅に増進し、地区周辺の自動車交通の渋滞も緩和された。高低差の大きな敷地内には、東西方向に広幅員でなだらかな勾配の新設区道を整備し、また、南北方向には歩行者通路・立体広場を連結しバリアフリーな歩行者ネットワークを整備することで、美しい環境空間軸を形成した。当地区の施設をひとつの街として運営するタウンマネジメントの手法は、街の賑わいを生み出し、街を持続的に活性化する取組みの先駆けとなった。居住者、施設従業員、オフィスワーカー等から構成される自治会は、国籍、職業、年齢を問わず参加できる、開かれたコミュニティの形成を図っている。



多くの人で賑わう毛利庭園



環状3号線と放射22号線の側道接続



立体広場と南北の歩行者ネットワーク

再開発後から現在までの状況

多様な都市機能を有した当地区は、現在では、多様な人々が暮らし、働く、経済と文化が融合した街として育まれている。イベント、祭り、コミュニティ活動など、常に様々な活動が行われており、年間4,000万人もの人々が訪れている。夜のイメージが強かった六本木に、昼と休日の賑わいを創出し、周辺エリアにも経済波及効果をもたらした。

当地区の美術館の開業以来、周辺には多くの美術館やギャラ



東西に抜ける新設区道で行われるイルミネーション



国際色豊かな六本木ヒルズの盆踊り