

(1) 六本木ヒルズ

1. 概要

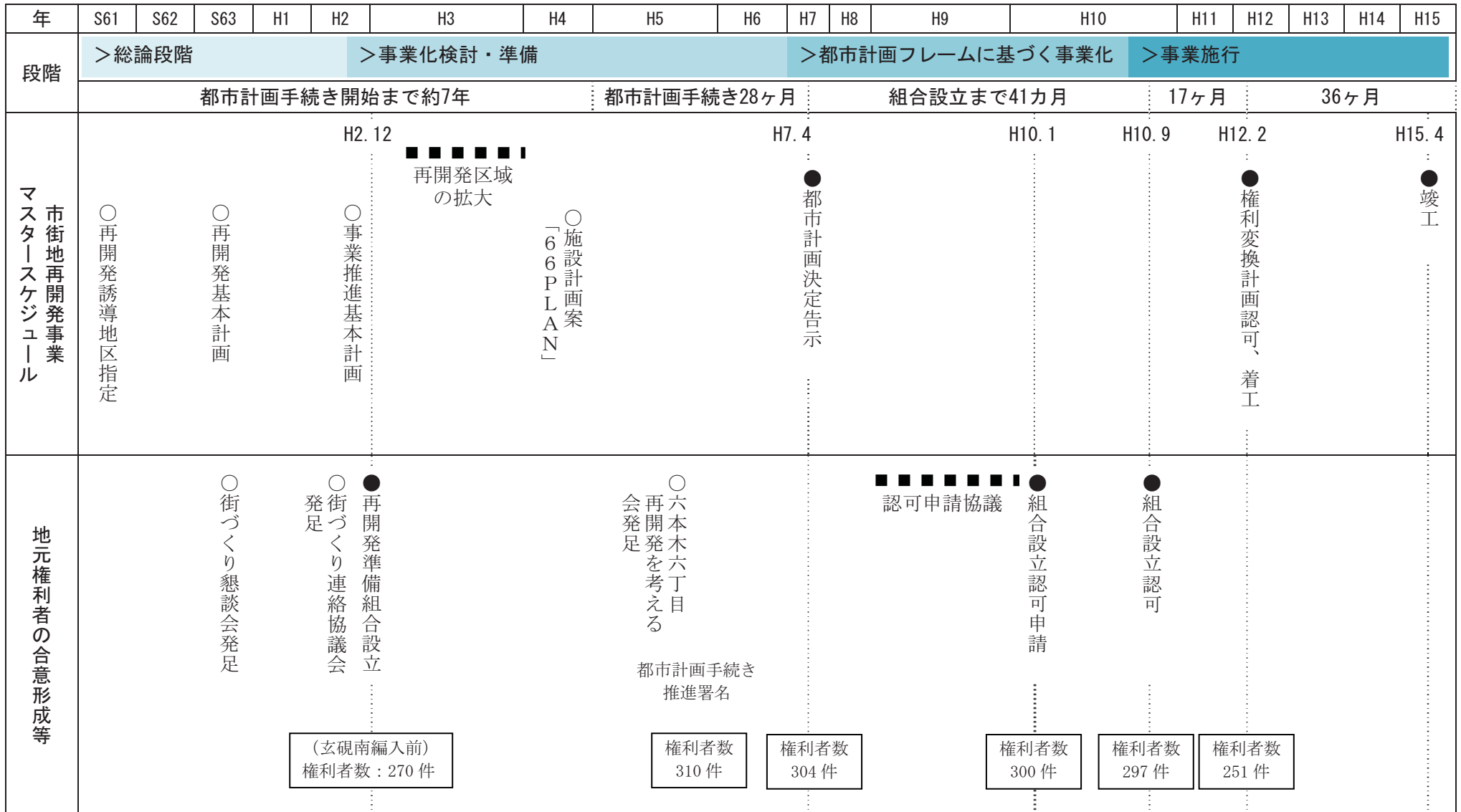
- 六本木通りと環状3号線の結節点である六本木六丁目交差点の南側に位置し、計画地は六本木通りと環状3号線、テレビ朝日通りに囲まれた約11haのエリア。周辺には東京ミッドタウン、赤坂サカス、国立新美術館などのほか、40を超える大使館、外国人向けの住まいや医療機関、学校、ゲストを迎えるためのホテルも充実している。
- 老朽化したテレビ朝日本社・スタジオ（敷地約3.3ha）の建替検討をきっかけに幹線道路沿いの商業ビル、細街路の中の木造密集住宅地を一体再開発することにより、防災機能の向上、六本木通りと環状3号線の平面接続による周辺にも寄与する交通機能の改良等、公共施設の整備と合わせて住宅、業務、商業、文化、情報等の各機能を複合的に整備し、土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
- 旧毛利邸の緑地の保全、公園・広場などの整備により、計画敷地の半分以上を緑地とし、緑豊かな空間を創出した。

2. 開発概要

- ◆事業名称：六本木六丁目地区第一種市街地再開発事業
- ◆施行者：六本木六丁目地区市街地再開発組合
- ◆計画面積：約11.0ha
- ◆総事業費：約2,867億円
- ◆地権者数：約400名
- ◆建ぺい率：(A街区)約57% (B街区)約68% (C街区)約57%
- ◆容積率：全体約720%
(A街区)約330% (B街区)約838% (C街区)約528%

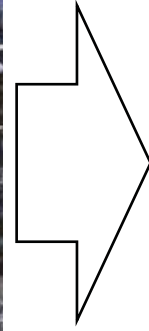


3. プロジェクトの流れ

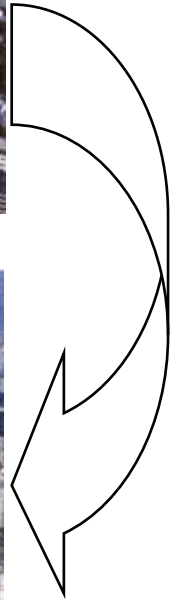




1999. 8



2000. 9



2003. 1



2001. 9

4. プロジェクトの特徴（コンセプト：職・住・遊一体型のコンパクトシティ）

◆再開発の必要性

森ビルがアークヒルズの再開発を進めていたとき、六本木六丁目では、テレビ朝日が老朽化した本社スタジオの建て替えを検討していた。約一万坪という広大な敷地だが、表通りに面している部分が少なく、単独開発では、せつかくの広さを活かすことが出来ない。表通りのビルも老朽化していた。また、敷地南側の住宅地は崖下の窪地だった。曲がりくねった急勾配の狭い道路は、雪が降ると通行止めになった。消防車も入れず、消火には表通りからホースを引っ張るか、テレビ朝日の敷地内から放水するしかない。防災上極めて危険な場所だった。

こうした背景を受けて、テレビ朝日が港区に建替の相談を行ったところ、周辺地域との一体再開発をすすめられ、デベロッパーとして森ビルに声をかけた。そこで、六本木六丁目の再開発の期間中の移転先として、アークヒルズ内にテレビスタジオを組みこむことにし、このテレビスタジオの土地建物を六本木六丁目のテレビ朝日の敷地の一部と交換することにし、一緒に再開発に向けて進むことになった。



六本木ヒルズ開発前の玄硯坂

◆地域コミュニティ紙による情報発信

地元権利者への呼びかけ 1 年半を経て、地域の方及び周辺地域（町会長、商店会長）に同じ情報を同じタイミングで伝える必要性を感じ、再開発の情報や地元権利者の声を掲載した地元向けのミニコミ紙を発行することになった。この会報は毎月 2 回発行され、再開発の仕組みの説明や進捗の報告から、街づくりに対する権利者の方々の意見も、賛成・反対を問わず掲載した。また、郵送ではなく、必ず各戸に訪問して手渡しすることを原則としたため、地元権利者の方々への訪問頻度、説明の機会は格段に増えることとなった。



ろくろくだより



会報ろくろく

◆その他

- ・再開発を進めるには、様々な事情で転出する人の土地を買い取ることもある。これは、いわゆる「地上げ」ではなく、権利者個別の事情に応える「買い支え」だった。
- ・森ビルは転出者の移転先の物件を探したり、税金の計算や相続対策を含め、総合的な相談にのった。
- ・昭和 61 年は、「地上げ」が社会現象としてクローズアップされた年でもあり、再開発事業に対する地元権利者の反応はかなり厳しいものでもあったが、同年近所に竣工したアークヒルズがわかりやすい事例となり再開発に対する理解を進めた。個別交渉や組織化により対話のきっかけをつくり、地域にとけこむことに努め、再開発事業の大義から個別事情の解決まで、納得が得られるまで何度でも話し合いの場を設けた。
- ・港区は、都市再開発法で定められた合意率（権利者数・面積の 3 分の 2 以上）を超えて出来るだけ同意率を高めてほしいという意向であった。しかし、90%以上の同意率を獲得しながら、限りなく全員同意に近い同意率を求められ、なかなか事業化に進展しなかった。

◆地元組織の形成

5つの町会・自治会

- ・テレビ朝日と森ビルの両者が地元権利者に声掛けをしている間に、港区は昭和63年6月に「再開発基本計画」をまとめて、8月22日に港区主催の地元説明会が行われた。港区からは「計画の実現のためには、まず地元住民で街づくり協議会を組織して意見を出し合うことが必要だ。住民主体の考え方で世界の六本木にふさわしい街づくりをしていきたい。」との考え方が示された。
- ・再開発地区は4つの町会が部分的にかかっており、さらに公団分譲マンションによる自治会を加えた計5町会にまたがっていた。
- ・先述の地元説明会を受け、名称は協議会や懇談会や考える会であったり、体制も様々だったが、5つの町会・自治会を単位とした話し合いがスタートし、5地区とも毎月1〜2回程度の会合を開いて話し合いを進めていった。その後10数年にわたって会合が続くことになる。

街づくり協議会

- ・町会単位で街づくりに対する勉強会、懇談会が開かれていたが、「事業推進基本計画」発表時の受け皿組織として、全地区ともほぼ共通の規約のもとに協議会を設立することになった。協議会運営のために各地区とも5名から10名の理事を選出し、また、事務局には全地区において森ビルとテレビ朝日が選出された。

街づくり連絡協議会

- ・各地区協議会を横につなげる組織の必要性に関する意見を受け、結果として各地区協議会の理事によって構成される連絡協議会を定例的に開催し、各地区協議会間と行政間の連絡、情報交換を行った。

六本木六丁目地区再開発準備組合

- それまでの各地区協議会の連絡組織ではなく、地区全体での検討・研究組織、再開発実現に向かって、任意組織であっても将来の事業化をにらんだ準備組織の必要性が強く認識されるようになり、都市再開発法に基づく「市街地再開発組合」の前組織に相当する任意組織の「六本木六丁目地区再開発準備組合」を地権者の約 80%の参加により設立。全体での話し合いや情報交換を行うにあたっては、連絡部会という地区部会を作り定期的に情報交換や意見交換を行った。さらに、再開発に関する様々な検討を進めるために、全体計画委員会・住宅計画委員会・権利変換計画委員会という 3 つの専門研究委員会を設けた。

六本木六丁目再開発を考える会

- 都市計画手続の進行と呼応するように未加入者の一部が反対運動を組織化し、平成 5 年 6 月未加入者約 10 人ほどの「六本木六丁目再開発を考える会」が設立。10 月には未加入者を含めた地区内の全土地建物所有者を対象とした説明会を近隣の南山小学校体育館で開催。森稔理事長との直接対話の結果、今後の話し合いを継続することで一致した。翌日には、「六本木六丁目再開発を考える会」と森稔理事長（森ビル社長）との直接対話の結果、今後の話し合いを継続することで一致した。
- 都市計画手続を進行させまいと「六本木六丁目再開発を考える会」は平成 6 年 4 月に「六本木六丁目再開発反対の会」に名称を変更。「かわら版」を発行する等して、再開発への不安や問題点を訴えたり、環境アセスメントに対する組織的な意見書を提出。その数は 12,000 通を超えた。準備組合は会報等で、「かわら版」の意見や疑問に丁寧に答え、さらには住民の理事のみが反対の会と何度となく話し合いを行う等、竣工までの会合数は約 1,000 回を数えた。

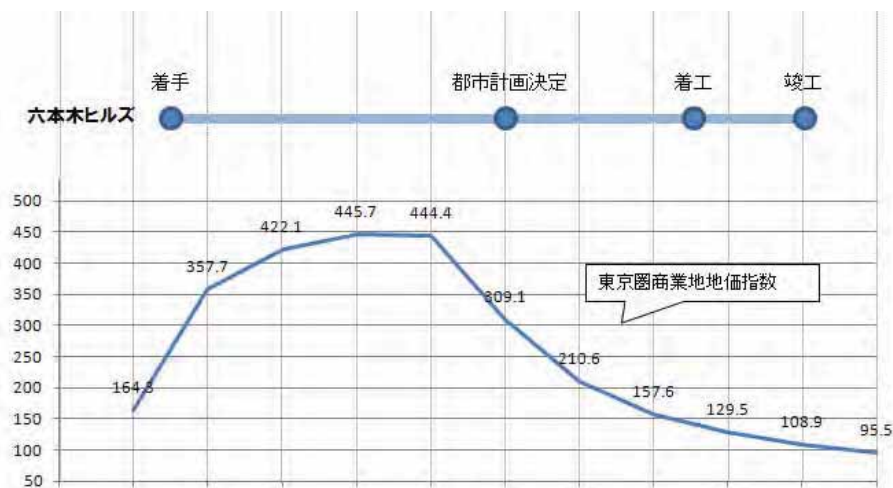
◆権利変換について

地価下落への対応

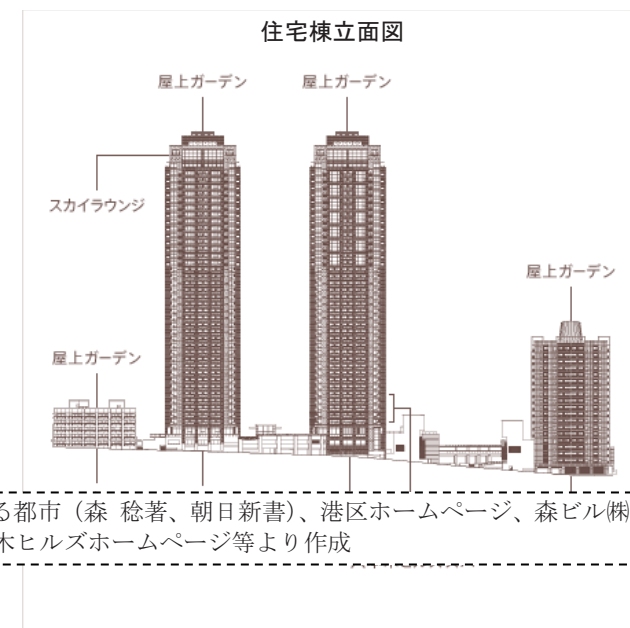
- ・準備組合が発足した平成2年は445.7であった東京圏商業地地価指数は、その後下落を続けた。六本木ヒルズ周辺の土地価格については、4年間で約4割低下している。そのため、地価下落に伴う従前土地等の評価見直しや建築費等の事業費についても徹底した合理化が必要とされた。
- ・対応の1つとして、駐車場やDHC(地域冷暖房)の工事費、通損補償等、本体工事費以外の一定の事業費を保留床に負担させることによって、建物のグレードを下げることなく権利床価格を低減した。
- ・上記に伴い、権利床と保留床の価格差が大きくなることから、権利床と保留床を棟別や階層別に明確に区分する必要性が出てきた。例えば、住宅についてはA、B、C、D4棟のうち、C、D棟を保留床とし、オフィスタワーの六本木ヒルズ森タワーでは高層部を保留床とすることで、保留床を運営する参加組合員の保留床営業のフレキシビリティの確保や一括処分性による価値の増加を図り、変換率の確保と事業性確保の両立を図った。

従前地権者への対応

- ・権利変換計画の検討にあたっては、個々に抱えている状況や将来望むライフスタイルなどを把握したうえで、地権者ごとの事情に応じた提案をした。
- ・六本木ヒルズには住宅棟は超高層が2棟、中高層が1棟、低層が1棟配置されている。そのうち、超高層1棟と低層棟は権利者取得部分として、権利の大きさによって提供する部屋の大きさや位置の調整を経て、現在は約300戸に従前地権者が居住している。
- ・地域には戸建権利者が多く、再開発後のマンション生活での管理費等のランニングコストの増加への不安が高かった。そこで、管理費等を賄うための収益床を六本木ヒルズ森タワーの1フロアに設定し、その床を組合員が共有で取得し、そこを森ビルが長期的に一括して引受けて運営することとした。結果、この収益床は約120名が共有で取得することになった。



※東京圏商業地は、1977年都道府県地価調査を100とし各年の数値を指数化したものである。



出典等：ヒルズ 挑戦する都市 (森 稔著、朝日新書)、港区ホームページ、森ビル(株)ホームページ、六本木ヒルズホームページ等より作成