

# 大規模再開発による周辺環境の変化に関する研究

## ー東京ミッドタウン周辺地区を対象としてー

### A study on the local changes in neighboring areas of large-scale urban development

#### - A case study of surroundings of Tokyo-Midtown district -

池谷彰司\*・加藤健平\*・室田昌子\*\*

Shoji Ikeya・Kenpei Kato・Masako Murota

The purposes of this study are to figure out the land use changes in surrounding area of Tokyo-Midtown, and to grasp the changes of community activities. Regarding the land use changes, the numbers of apartment and car parks are increasing, but on the other hand, the numbers of apartment houses, commercial buildings, and offices are decreasing. Concerning the change of community activities, various activities are practiced, such as cleaning activities, festivals, events and anticrime prevention activities, involving the people related new employees of renewal areas.

**Keywords:** Large-scale redevelopment, Land use changes, Private urban redevelopment project, Community and commercial activities, Roppongi area

大規模再開発、土地利用変化、民間都市再生事業、コミュニティ・商業活動、六本木地区

### 1. 研究の背景と目的

都市機能の高度化を目指す都市再生事業の推進に伴い、都心部では大規模な再開発が多く施行されている。これらは、都心部駅前の業務地域や旧工業地域、商業地域などの地域で計画され、周辺地域に対しても大きな変化をもたらしている。

大規模再開発に伴う周辺地域への影響については既に多くの研究が行われてきた。例えば、外部効果の計測に関する研究<sup>1)</sup>、地価の波及効果に関する研究<sup>2)</sup>、店舗変化に焦点を当てた研究<sup>3)</sup>、GISを用いた用途や密度の変化の研究<sup>4)</sup>、住民組織や民間組織の新たな活動に関する研究<sup>5)</sup>などがある。

本研究では、周辺に商業地域、住宅地域を含む都心エリアを対象として、土地利用とコミュニティ活動の両方の変化を把握し、大規模再開発が周辺にもたらした変化を明らかにすることを目的とする。

### 2. 研究対象地の選定理由と概要、調査方法

#### 2-1. 研究対象地の選定理由

都心部の大規模な再開発を把握するため、2000年以降に竣工した23区内の民間都市再生事業と市街地再開発事業を把握すると、5ha以上の大規模な再開発について、前者は2件<sup>6)</sup>、後者は3件<sup>7)</sup>存在する。周囲に住宅や商業地区を有し、複合型施設が開発された地域の一つとして、東京ミッドタウン(以下:ミッドタウン)開発があり、本研究の対象地域とした。徒歩圏内に六本木ヒルズ(以下:ヒルズ)もあり、関係性を考慮に入れつつ調査することとした(表-1参照)。

#### 2-2. 研究対象地の概要

ミッドタウンは、民間都市再生事業によって住宅、オフィス、商業、ホテル、美術館などを含む大規模施設として、2007年に竣工した。ミッドタウンでは約3500万人(東京ミッドタウンマネジメントによる調査)、六本木ヒルズは年間約4400万人(森ビルによる調査)の集客を記録している。

【表-1】六本木の大規模再開発

	東京ミッドタウン	六本木ヒルズ
施主	コンソーシアム6社 (三井不動産、積水ハウス、富国生命保険、大同生命保険、明治安田生命保険、全国共済農業協同組合連合会)	六本木六丁目地区市街地再開発組合
事業タイプ	民間都市再生事業	第一種市街地再開発事業
竣工	2007年	2003年
敷地面積	68,900㎡	89,385㎡
延床面積	563,800㎡	724,524㎡
住宅	117,500㎡	149,996㎡
	517戸	793戸
オフィス	311,200㎡	380,964㎡
商業	132店	247店
ホテル	248室	389室
美術館	サントリー美術館 21.21DESIGN SIGHT	森美術館

地下鉄乗降客数<sup>8)</sup>は、ミッドタウン開業した2007年度は、前年より千代田線乃木坂駅が5,950人(42%)、大江戸線六本木駅が10,436人(26%)、日比谷線六本木駅が8,253人(14%)増加した。同様に、ヒルズが開業した2003年度は大江戸線六本木駅が前年度比11,000人(49%)、日比谷線六本木駅では15,095人(39%)増加した。いずれの駅も再開発前に開業し機能している。大規模施設ができたことにより六本木の来客数に大きな変化をもたらしている。

また、アートトライアングルと呼ばれる国立新美術館、サントリー美術館、森美術館が完成し、これにより、昼

\* 非会員 東京都市大学環境情報学部環境情報学科 (Tokyo City University)

\*\* 正会員 東京都市大学環境情報学部環境情報学科 (Tokyo City University)

間の高齢者や女性の来客層が増加した。一方で、このような施設を目標に訪れる来街者が増えたものの、商店街への回遊性のなさが問題視されている。そこで商店街の衰退を防ぐ為、六本木商店街振興組合では様々な事業を推進しており、また地域活動も精力的に行われている。

### 2-3. 調査方法

本研究では、東京ミッドタウンプロジェクトの影響が大きいと考えられる六本木4丁目、六本木7丁目、赤坂9丁目を対象地域とする。

2003年度（六本木ヒルズ竣工）、2007年度（ミッドタウン竣工）、2010年度のゼンリン住宅地図<sup>9)</sup>を参考に研究対象地の土地利用変化を調査した。

地域の活動変化については、地域・コミュニティ活動にどのような変化をもたらしたのかについて、インタビュー調査、ボランティア活動への参加を通じて考察した。

## 3. 土地利用変化

### 3-1. 地区ごとの変化

ミッドタウン周辺地区と、幹線道路沿い<sup>10)</sup>に区分する。対象地域の建物を戸建住宅（以下：戸建）、集合住宅（以下：集住）、商業及び事務所（以下：商業）、駐車場（以下：P）、空地（空地及び建設中の建物）に分類し（表-2 参照）。

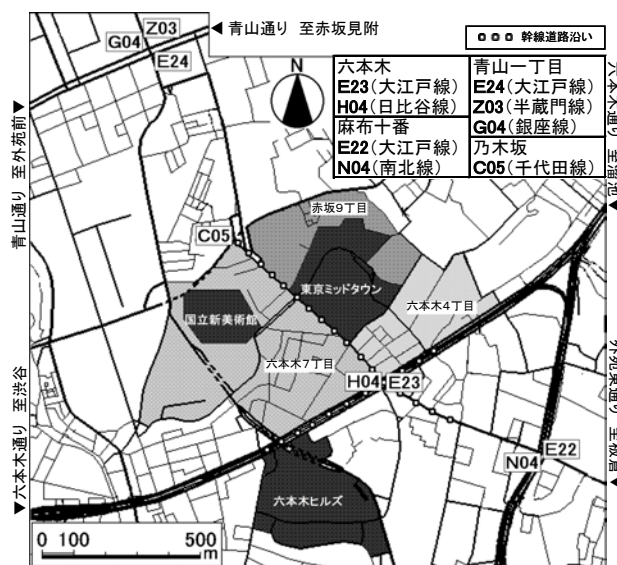
六本木4丁目は商業が65%を占め、3つの地区の中で最も商業が多い地区である。全年代を比較しても商業の数は減少に推移しているが、割合は安定している。一方で戸建が減少し、集住、P、空地が増加した。特に2003年から2007年にかけては集住が増加し、2007年から2010年にかけてはPが増加していることがこの地域の変化として表れている。

六本木7丁目地区は商業が50%、戸建が20%を占め、面積、全体の件数が最も多い地区である。また戸建の減少した件数が最も多く、商業の割合は全年代で増加している。そして全体の土地の件数が最も減少しており、特に空地が目立っている。空地からは主に集住、Pに変化しており、土地の有効活用が進んでいる。一方で、一時的に駐車場にすることで開発の時期を伺う手段としているケースもある。

赤坂9丁目地区は、戸建

の割合が最も多く、また幹線道路に面している箇所が少ない地区である。戸建の件数が一番多いのが6丁目だが、割合で見るとこの地区が最も多い。また割合で見ると3つの地区の中で商業の減少傾向が最も大きい。赤坂9丁目は全体的に最も変化が大きい地区といえる。空地、Pもあまり増加したとはいえないが、一方で集合住宅が増加したことが顕著に表れている。2003年から2007年にかけての変化が大きいことから、エリアの特徴的にミッドタウン開発による波及効果が大きいと考えられる。

丁目単位とは別に、対象範囲の六本木通りと外苑東通り沿いに接する土地利用変化に着目すると、商業は85%以上を保っているが減少傾向にあり、またPは増加傾向である。



【図-1】対象地区

## 4. 周辺環境の変化

### 4-1. 地域活動の概要

本研究の対象地域を含む地域には、六本木商店街振興組合（以下：振興組合）があり、六本木1～7丁目、赤坂9丁目の一部の飲食店、販売業、サービス業と、三井不

【表-2】土地利用変化

年度 占有率	2003		2007		2010		2003		2007		2010	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
地区	赤坂9丁目						六本木4丁目					
戸建	45	32.61	45	31.47	39	28.06	20	11.30	16	0.09	14	8.33
集住	26	18.84	31	21.68	32	23.02	15	8.47	18	0.11	18	10.71
商業	57	41.30	58	40.56	52	37.41	118	66.67	112	0.65	111	66.07
P	1	0.72	1	0.70	5	3.60	12	6.78	13	0.08	17	10.12
空地	9	6.52	8	5.59	11	7.91	12	6.78	12	0.07	8	4.76
合計	138	100.00	143	100.00	139	100.00	177	100.00	171	1.00	168	100.00
地区	六本木7丁目						幹線道路沿い					
戸建	99	23.19	94	21.46	84	20.49	0	0.00	0	0.00	0	0.00
集住	71	16.63	79	18.04	78	19.02	0	0.00	0	0.00	0	0.00
商業	216	50.59	226	51.60	212	51.71	171	90.48	163	88.11	158	87.29
P	15	3.51	20	4.57	22	5.37	2	1.06	3	1.62	5	2.76
空地	26	6.09	19	4.34	14	3.41	16	8.47	19	10.27	18	9.94
合計	427	100.00	438	100.00	410	100.00	189	100.00	185	100.00	181	100.00

動産(ミッドタウン)、森ビル(ヒルズ)などが加盟している。

振興組合では3カ年事業として10の活性化プログラムを行っている。これは港区から7500万円の補助金を用いて、「アート&デザイン」という六本木のコンセプトを作り、これに基づいて街の活性化を図っている。また、他にもまち案内システムや六本木マスカレード等のイベントを実施している。パブリックアートめぐりは街なかに29個に及ぶパブリックアートを展示し、街のイメージを打ち出すとともに、地域の一体化を図っている。東京都では非日常的な空間を創る六本木アートナイトを企画している。このように「アート&デザイン」というコンセプトのもと、様々な地域活動が行われている。一方で、六本木ヒルズ自治会や地元町内会では清掃活動を行っており、来街者の増加に伴い、街に美化を図りつつ、地域内の社会ネットワークの強化を図っている。

#### 4-2. 10の活性化プログラム

2008年に六本木商店街振興組合は3カ年計画で、港区産業振興課と共同の「六本木活性化プロジェクト」を立ち上げた。区から7500万円の補助金をもとに、「アート&デザイン」をキーワードに様々な事業を推進している。また商店街だけでなく地域ぐるみの取り組みとするため、区、地元町会、企業、さらにサントリー美術館、森美術館、国立新美術館の地元3美術館とも連携した「六本木“アート&デザイン”の街推進会議」も発足させる等、新しい活動が生まれている。

表-3に示すように、活動変化の視点から考えると街との一体化を図る新たな活動が増えたことが分かる。大規模商業施設や街、地域と一体化した活動を行うことで、商店街と街全体の更なる活性化を図っている。

#### 4-3. 六本木安心・安全パトロール隊

2004年、振興組合を中心に六本木安心・安全パトロー

【表-3】六本木の地域活動

プログラム名	内容	開始年	実施時期	担当主体	対象
1 キャッチコピー決定	六本木商店街のキャッチコピーを公募し、204の応募の中から「六本木芸術散歩」が選ばれ、他に10の作品が入選	2008	-	振興組合	×
2 まちあるきMAP完成	持ち歩きに便利な折りたたみMAPを作成。日比谷線六本木駅事務所・交番・掲載店舗で無料配布している	2008	年1回の更新(実績)	振興組合	○
3 新ロゴマーク誕生	六本木の新ロゴマークの作成を葛西薫氏へ依頼して作成。アート&デザイン、成長性、発展性、奥行き間などが表現さ	2008	-	振興組合	×
4 デザイナーズフラッグ・コンテスト	全国から公募したフラッグデザインを六本木ゆかりの人が審査、入選した137作品を街路灯フラッグとして掲示させた	2009	4月24～5月8日 掲示	振興組合	△
5 六本木フォトコンテスト	六本木に生きる人々の表情や温もりが感じられる写真を募集し、審査する	2008	年1回	振興組合	△
6 六本木交差点ヘデザイン照明設置	六本木交差点の高速道路桁下に都市景観と環境に配慮した新ロゴマークの照明を設置	2009	2009年3月26日	振興組合	×
7 六本木交差点のロゴ各板を新設	六本木交差点の首都高速側面に六本木の新ロゴマークを掲示	2009	-	振興組合	×
8 ロッポンギフト発売	六本木商店街の限定品(トートマップなど)を販売、独自性を図る	2009	現在まで継続	振興組合	×
9 アートイルミネーション	六本木交差点を中心に六本木ヒルズ～交差点～東京ミッドタウンをイルミネーションで飾る	2008	12月	振興組合	○
10 ラクティブ六本木新コンテンツ更新	六本木商店街ウェブページを更新し、新しいまちづくりへの活動を報告する	2008	必要により随時	振興組合	×
六本木まち案内システム	街路灯92本の地図にフェリカリーダーを埋め込み、周辺の店舗情報の検索が可能	2010	現在まで継続	振興組合	△
パブリックアートめぐり	29点のパブリックアートを交差点、ヒルズ、ミッドタウン周辺に設置し、来街者の回遊性を確保する	2008	現在まで継続	振興組合	○
六本木マスカレード	「仮面」をテーマに、政策研究大学院大学広場と星条旗通りで催し物を行う。政策大学広場星条旗通りから外延東通りを通り、ロアビルまでを、仮面や仮装をした人たちが2回パレードを行う。仮面の人気投票では、賞品提供という形で、六本木ヒルズや東京ミッドタウンが協力している	2010	11月21日10時～16時	振興組合	△
安全安心パトロール隊	防犯パトロール、子供の安全確保、落書き対策、地域の掃除活動、違法広告物撤去	2004	隔週水金/木 水木 20時～21時 金7時	振興組合	△
六本木をきれいにする会	地元住民や勤務地に近い人が個人参加する。外苑東通り(ロアビルから東京ミッドタウンまで)、六本木通り(三河台公園から麻布警察署まで)を2班に分かれて清掃活動を行う	1996	毎週金曜20時～21時	地元町内会	△
六本木クリーンアップ	六本木交差点付近の環境美化活動・防犯活動を行う。六本木ヒルズ内外の様々な立場の方たちが交流できるコミュニティ活動にもなっている。集合場所は66プラザ(六本木ヒルズ 森タワーエントランス前)	2003	毎月第3土曜日9時～10時半	六本木ヒルズ自治会	○
六本木アートナイト	一夜限りのアートの饗宴。六本木ヒルズを含む周辺に多様な作品を点在させ、非日常的な体験を作り出すことで、アートを中心として人々の結びつきを強める	2008	2008年より連続	東京都、東京都歴史文化財団	○

※実施主体について、六本木をきれいにする会は地元町内会、六本木アートナイトは東京都と東京都歴史文化財団、他は商店街振興組合  
 ※対象とは、活動対象範囲に六本木ヒルズや東京ミッドタウンを含むかを示す ○…少なくともいずれかを対象 △…隣接する道路を対象

ル隊が結成された。これは主に商店会、町会、自治会で構成されている組織である。活動内容は主に防犯パトロール、子供の安全確保、落書き対策、地域の掃除活動、違法広告物撤去等。夜は週に 1 回 (隔週水・木) 20 時から約 1 時間、朝は隔週金曜の 7 時半から行っている。参加者は上記以外にも有志やボランティア等も参加しており、毎回約 20 名がこの活動に参加している。

また安全の為、警察や警備会社も同伴している。そして、この活動に施主である一企業も精力的に参加している。夜の繁華街には放置自転車や飲食店舗の客寄せの看板が歩道に出ている等の問題が多くある。これらに違反のシールを張り、直接店舗に注意を呼びかける等の処置を行い、街の治安を保っている。また、住宅街も回ることによって防犯パトロールの役割も果たしている。

#### 4-4. 六本木をきれいにする会

街が賑わう一方で、ゴミや騒音、犯罪の問題も懸念されている。そこで 1996 年に地元有志によってボランティア団体である「六本木をきれいにする会」が設立された。毎週金曜 20 時から六本木交差点を中心に清掃活動を行い、2010 年では活動回数が 580 回を超えた。設立当初の参加人数は 19 名だったが、2004 年から防衛庁跡地開発 (ミッドタウン) の着工準備が始まるのと同時に、企業もこの活動に協力するようになり、参加人数は 25 名に増えた。また、六本木をきれいにする会への参加を促すため、ミッドタウンは 2006 年度から年に 2 回清掃企画を催し、参加人数は毎回 100 名を超えている。このように開発者側と地域が一体となった新たな活動が生まれている。

#### 5. まとめ

本研究では、六本木地区を対象とした大規模再開発による周辺環境の変化について、土地利用変化と地域・コミュニティ活動の変化を検討した。

土地利用変化については、大規模開発が進むにつれ、商業エリアの駐車場化と、戸建て住宅の集合住宅化が進んでいることが明らかになった。

当エリアは、ミッドタウンに加えて、六本木ヒルズの影響があり、国立新美術館、森美術館、サントリー美術館ができたことにより、女性や高齢者などの来客層の拡大に繋がっている。夜の街という六本木イメージから昼間の街へと徐々に変化を遂げつつある。

これらを受けて、商店街が様々な取り組みを行っており、特に、「アート&デザイン」という街のイメージ形成のための多様なイベントや活動を実施している。デザインフラッグやイルミネーション、マスカレード、パ

ブリックアート、アートナイトなどはそのための取り組みといえる。

また企業側も街の活動やボランティア活動に参加する等、地域と共に街の活性化に取り組んでいる。例えば商店街が主催した六本木マスカレードでは「明るいまちづくり」をテーマに、ミッドタウンやヒルズ、商店街と協力する体制を取り、地域の「一体化」を図った。また、六本木の特徴でもある「国際色の豊かさ」を打ち出すために、地域のハリウッド美容専門学校の協力のもと、衣装や仮面等を工夫することで地域の「独自性」も図っている。併せて、安心・安全パトロールやきれいにする活動なども地元の人を中心に、新たな就業者なども参加している。

大規模再開発は土地利用変化と同時に、周辺商業・コミュニティ活動に変化をもたらした。また、変化していく街と共に、多様な関係者が一体的な活動を行い、相互協力を図るといった側面も有している。このような活動をさらに進めつつ、地域全体としての多様な協力関係が築けることが望ましいと考える。

#### 補注

- 1) 例えば、室田昌子・中井検裕 (2001), 「開発事業と周辺住宅地整備における外部効果の計測」, 都市住宅学 33 号, pp92-100 など
- 2) 例えば、海老原敬宏・宇於崎勝也 (2010), 「東京都港区内における市街地再開発事業の波及効果に関する研究」, 第 26 回学術講演会論文集 pp153-156 など
- 3) 例えば、北山社・山田泰宏・川島和彦・小嶋勝衛・根上彰生・宇於崎勝也 (2008), 「中国・上海市における軌道交通整備に伴う都市開発の実態に関する研究-駅周辺地域の商業機能に着目して-」, 都市計画論文集学術研究論文発表会論文 42-3 号 44 番 pp59-264 など
- 4) 例えば、都築まい子・中村文彦・岡村敏之 (2007), 「GIS を用いた東京都区部における都市再開発とその周辺部の地域特性の変化に関する基礎的研究」, 都市計画論文集学術研究論文発表会論文 43-3 号 8 番 pp1-6 など
- 5) 本田陽子・横内憲久・岡田智秀 (2002), 「ウォーターフロント開発が周辺地域に及ぼす空間的波及の実態に関する研究 -小樽市・函館市・酒田市・釧路市を事例として-」, 都市計画論文集学術研究論文発表会論文 37 号 182 番 pp1087-1092 など
- 6) 東京都港区赤坂 9 丁目、東京都江東区豊洲 2 丁の 2 件 都市再生本部 (<http://www.toshisaisei.go.jp/index.html>)
- 7) 晴海一丁目、六本木六丁目、東品川四丁目第 1 の 3 件 東京都都市整備 (<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>)
- 8) 駅の開業について、大江戸線六本木駅 2000 年、日比谷線六本木駅 1964 年。千代田線乃木坂駅 1972 年。東京メトロ (<http://www.tokyometro.jp/index.html>), 東京都交通局 (<http://www.kotsu.metro.tokyo.jp/subway/>)
- 9) ゼンリン住宅地図 2003、2007 年度版、2010 年度版
- 10) 幹線道路沿いとは、六本木交差点を中心とする、外苑東通り (乃木陸橋交差点から六本木五丁目交差点まで) と六本木通り (六本木六丁目交差点から三河台公園前まで) に接する敷地とする。