

# 六本木ヒルズ再開発に伴う周辺街区の変容

平沼 辰基  
指導教員 八尾 廣  
建築設計計画 I 研究室

## はじめに

### 1.1 研究の背景と目的

東京都 23 区内では、高度成長期に発展した都市の更新の時期を迎えており、渋谷区、新宿区、中央区、千代田区、港区で続々と再開発が進んでいる。高度経済成長期以降、都内では既成市街地における良質な都市空間を形成していくための大規模な市街地再開発事業が推進されるようになった。1970 年から 2021 年 10 月の間で東京都の市街地再開発事業地区は全 280 地区あり、うち 211 地区が完了している。こうした再開発が行われた場合、その周辺の街はどのように変わりゆくのだろうか。本研究では、高度成長期以降の 2000 年代における代表的な再開発事例である六本木ヒルズについて、その周辺街区街の建築、人口などを調査しどのように変容したかを把握することを目的とする。

### 2 対象地区の概要と選定理由、調査方法

#### 2.1 六本木ヒルズ再開発の概要・研究対象とした理由

研究対象は六本木ヒルズとその周辺街区である。六本木ヒルズは 1986 年 11 月に東京都から六本木六丁目地区が「再開発誘導地区」<sup>注1)</sup>に指定された。1995 年には「六本木六丁目第一種市街地再開発事業」としての都市計画が決定される。2000 年に着工し文化都心をコンセプトとして、オフィス、住宅、商業施設、文化施設、ホテルなどを含んだ大規模複合施設である六本木ヒルズは再開発誘導地区に指定されてから 17 年の歳月を経て 2003 年 4 月にオープンした。六本木ヒルズ周囲には住宅や商業施設が多く建ち並び、再開発以降周辺の街にも様々な変化が見られる。開業初年度以降 15 年間来街者年間 4500 万人（2018 時点森ビル調査）を維持し続けており、大規模再開発の成功事例とも言える。六本木ヒルズ周辺の街は常に活性化し変化も大きいと考えられることから研究対象として選定した。

#### 2.2 調査方法

1995 年、2000 年、2005 年、2010 年、2015 年、2020 年のゼンリン住宅地図を参照し 5 年ごとの地図を重ね合わせて対象地区における建築の増減数調査を行い、撤去および新設された建築をプロットした図を作成した。対象範囲は六本木ヒルズ開発範囲の境界線より距離 200m 以内の周辺街区とし、100m 範囲ごとに調査を行い変遷の把握を行った。六本木ヒルズ周辺街区周を六本木七丁目、西麻布一丁目、西麻布三丁目、元麻布三丁目、六本木五丁目、六本木六丁目の 6 つのエリアに区分した。

## 3. 調査結果

### 3.1 建物増減のプロット図による分析

期間別に六本木ヒルズの敷地境界より距離 100m 以内、100m-200m 以内の範囲それぞれにおける建築の変化を 1995～2000 年：I 期、2000～2005 年：II 期、2005～2010 年：III 期、2010～2015 年：IV 期、2015～2020 年：V 期とし、それぞれの期間ごとに色分けして示した（図 1、図 2）。さらに、区分した 6 つのエリアの建築の新陳代謝状況を把握するため、エリアごと、期ごとに新設された建物の建築面積合計、撤去された建物の建築面積合計、を把握した。

表 1 新設された建物の建築面積合計 (m<sup>2</sup>) と撤去された建物の建築面積合計 (m<sup>2</sup>)

	100m					100～200m				
	I 期	II 期	III 期	IV 期	V 期	I 期	II 期	III 期	IV 期	V 期
六本木七丁目(新設)	997	322	682	390	0	1,191	793	2,168	1,933	1,250
六本木七丁目(撤去)	780	0	320	0	184	566	1,126	4,432	1,804	281
西麻布一丁目(新設)	99	0	0	299	0	100	0	0	2,998	0
西麻布一丁目(撤去)	0	0	0	142	0	0	0	0	1,030	0
西麻布三丁目(新設)	0	711	385	3,561	145	661	3,071	566	588	1,209
西麻布三丁目(撤去)	154	268	1,622	354	371	0	0	254	862	268
元麻布三丁目(新設)	2,243	3,163	594	1,100	97	581	2,280	937	2,867	2,710
元麻布三丁目(撤去)	99	1,884	377	1,191	0	2,232	529	842	2,648	1,532
六本木五丁目(新設)	0	1,197	1,800	0	0	743	0	1,400	0	1,133
六本木五丁目(撤去)	606	0	0	0	2,991	368	0	0	0	2,913
六本木六丁目(新設)	0	0	305	0	1,773	1,998	0	406	0	835
六本木六丁目(撤去)	1,707	0	0	1,561	422	1,249	1,030	796	1,826	566

### 3.2 対象エリアへの影響度

周辺街区の建築の新陳代謝の各エリアへの影響度を見るため、エリアごとの新設された建物の建築面積と撤去された建物の建築面積の差をエリア全体の街区面積で除した値でグラフを作成した（図 3）。

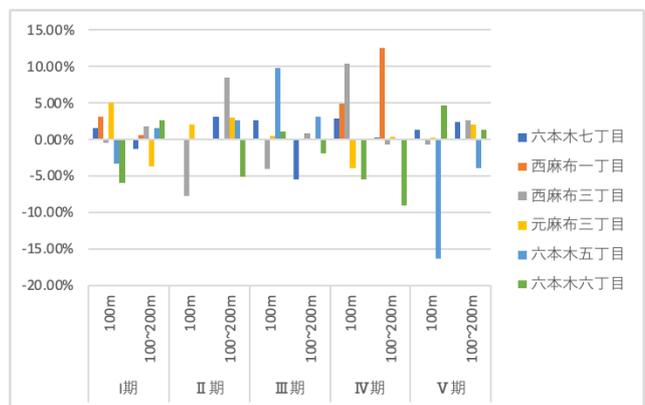


図 3 エリアごとの新設された建物の建築面積と撤去された建物の建築面積の差をエリア全体の街区面積で除した値

六本木ヒルズが竣工したのが 2003 年（区分でいうとⅠ期）であるが、エリアへのインパクトが大きな開発は、2005 年まで（Ⅱ期）よりもむしろ、2005 年以降（Ⅲ-Ⅴ期）に大きな動きがあることがわかる。むしろ、新陳代謝のインパクトはⅣ期、Ⅴ期により大きなものが登場しており、大規模再開発の直後ではなく、5 年～10 年のスパンで街の大きな変容が生じ始める様子が見て取れる。

#### 4. 対象エリアでの変容の実態

次に、個別の対象エリアごとに変容の状況を把握する。

(1) 六本木七丁目の変容：100m 範囲内ではⅠ期からⅤ期まで商業ビルや事務所ビルの建替えがメインである。100～200m 範囲では、Ⅱ期までは住宅など小さな建物の建替えが集中して行われていたが、Ⅲ期以降は集中して大きな建築が撤去、新設されるようになった。(2) 西麻布一丁目の変容：Ⅰ期からⅢ期ほとんど変容していない。しかしⅣ期では商業ビルが新設され大規模な新陳代謝が生じている。(3) 西麻布三丁目の変容：Ⅰ期からⅡ期では住宅の建替えが少数ある程度であり変容が見られなかった。Ⅲ期に複数の住宅が撤去された土地に、Ⅳ期で医療施設が新設されるなど大規模な新陳代謝が 100m 範囲内で生じ、Ⅲ期以降変容し始めたと分かる。(4) 元麻布三丁目の変容：このエリアは図1、図2を見ると住宅・マンションの建替えが大規模に行われていることが分かる。Ⅰ期では 100～200m の範囲が変容している。Ⅱ期に 100m 範囲内でも変容が見られ始め、Ⅲ期以降はエリア全体が大きく変容し続けている。(5) 六本木五丁目の変容：このエリアは中心部分で集中して変容している。Ⅰ期では 100m 範囲内でビルの建替え、100～200m 範囲内でビルから住宅の建替えが行われた。Ⅲ期以降、大規模な新陳代謝が生じ始めⅤ期で大規

模建築が撤去された土地は空地となっている。(6) 六本木六丁目の変容：Ⅰ期は分散して学校を含めた大規模建築の新設、撤去が行われた。Ⅱ期では小規模な建替えが行われているだけで変容があまり見られない。Ⅲ期以降を見るとエリアの外周に面した建物が大きく変容している。

#### 5. まとめ

分析の結果より、六本木ヒルズ周辺街区においては竣工直後ではなく、竣工から5年～10年、あるいはそれ以降の期間で大規模な新陳代謝が生じ、大きな変容が生じている様子が明らかとなった。また、街区によって変容の過程は様々であり、集中して建替えが行われる街区もあれば時間をかけて広範囲が変動していく街区があることが分かった。

#### 参考文献

- 1) 国土交通省. “市街地再開発事業” : [https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi\\_urbanmainte\\_tk\\_000060.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000060.html)
- 2) 東京都整備局. “東京の都市づくりのあゆみ：政策誘導型の都市づくり” : [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku\\_chousa\\_singikai/pdf/tokyotoshizukuri/4\\_08.pdf](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku_chousa_singikai/pdf/tokyotoshizukuri/4_08.pdf)
- 3) 東京都整備局. “東京の都市づくりのあゆみ：都市再開発の転機” : [https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku\\_chousa\\_singikai/pdf/tokyotoshizukuri/3\\_10.pdf](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku_chousa_singikai/pdf/tokyotoshizukuri/3_10.pdf)
- 4) 新建築：株式会社新建築社 2003. 6

#### 注

注 1) 再開発が望まれる地区において、地元住民の気運を高め、公共と民間の役割を明確にし、街づくりに 取り組む地区のことである。

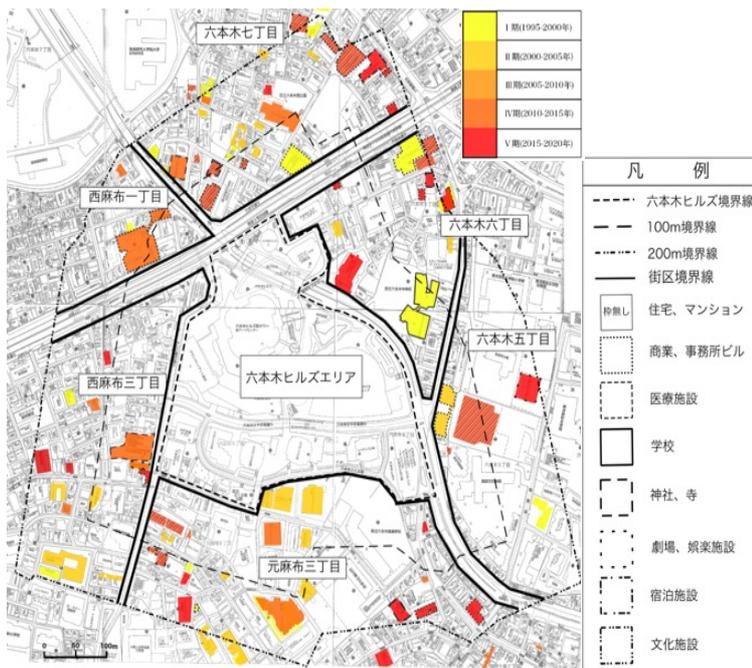


図1 新設された建築のプロット図

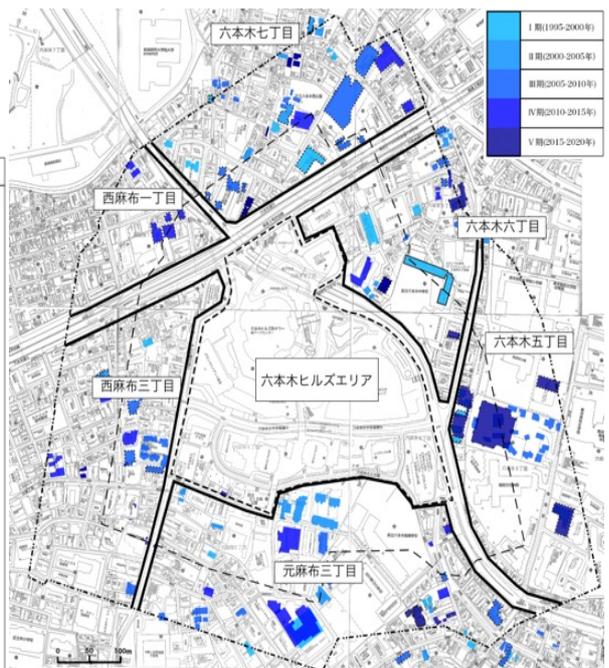


図2 撤去された建築のプロット図