

■事後評価項目の見直し案

資料4

評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	評価基準	事業における評価対象 の該当見込みの有無	
まちづくりの方針1：土地利用・活用	土地利用	土地利用	従前・従後の土地利用、施設管理体制	・地域特性に応じた土地利用が図られている。(従前・従後を比較) ・住宅・事務所・店舗等の各施設管理運営体制が整っている。	<input type="checkbox"/>	
		施設稼働状況	整備した住宅、事務所、店舗等の入居率	・現況施設の(平均)稼働率	<input type="checkbox"/>	
	道路・公園等の整備	道路・公園等の整備	道路等の整備(道路幅員、公園の整備面積)	・都市計画に定めた規模、面積を満たされている。(従前・従後を比較)	<input type="checkbox"/>	
		道路・公園等の一体性・連続性	公開空地との一体性、隣接街区等との連続性	・整備された道路・公園等が上位計画等で位置付けられており、周辺地区の環境形成に寄与している。 ・道路と一体的に歩道状空地、公園と一体的に広場を整備するなど、公共的な都市基盤の機能補完に寄与している。	<input type="checkbox"/>	
		道路・公園等の管理	道路等の維持管理の状況	公共施設の維持管理について、下記のいずれかの取組みが実施されている。 ・歩道の落ち葉の清掃など、道路等の維持管理について、区と協定が締結されている。 ・上記の維持管理協定において、植栽の剪定など、公共施設の維持管理費の削減に資する特筆すべき取組みが実施されている。	<input type="checkbox"/>	
		住民等の満足度	道路・公園等整備状況(公園整備状況)の満足度(アンケート調査)	・総じて住民の「満足」が得られている	<input type="checkbox"/>	
		住民等の利用頻度	道路・公園等の利用目的、利用頻度(アンケート調査)	・概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている	<input type="checkbox"/>	
	公開空地整備	公開空地等の整備状況	公開空地等の整備内容と整備状況(管理状況)	・地区計画の整備方針に基づき、広場や歩道状空地、緑地等が整備されている。 ・公開空地等の維持管理について、区と維持管理協定を締結している。 ・公開空地等の維持管理報告書を毎年度提出している。 ・公開空地等の標示板を区域内の見やすい場所に設置している。	<input type="checkbox"/>	
				・周辺開発等と連続した公開空地やネットワーク形成、相互利用が可能な外部空間創出等により周辺地区と連携した空間が形成されている。 ・総じて住民の「満足」が得られている	<input type="checkbox"/>	
		住民等の満足度	公開空地等の整備内容についての満足度(アンケート調査)	・概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている	<input type="checkbox"/>	
		住民等の利用頻度	公開空地等の利用目的・利用頻度(アンケート調査)	・概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている	<input type="checkbox"/>	
	独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>	
	まちづくりの方針2：住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯	住宅整備	住宅整備・管理運営	港区住宅基本計画等の住宅整備面積水準との整合性	・第4次港区住宅基本計画令和5年度改定版に定める最低居住面積水準を概ね満たしている。	<input type="checkbox"/>
				施設の維持管理運営の取組み	・下記の施設管理運営のための取組みをすべて実施している。 →管理規約の策定/長期修繕計画の策定/修繕・更新計画の策定/点検保守/日常点検の実施/建築基準法による設備点検の実施/年間保守計画の策定 ・第4次港区住宅基本計画令和5年度改定版に定める誘導居住面積水準を概ね満たしている。 ・多様な世帯が住み続けられる住まいづくりとして、下記の住宅等を整備している。 →自己用住宅/従前居住者住宅/従業員住宅/協定家賃住宅/高齢者等配慮対策住宅/サービス付き高齢者住宅/住宅共用部における50㎡以上の居住者用コワーキングスペース/子育て支援住宅/長期優良住宅/外国人の利用に配慮した住宅 ・下記のいずれかの評価を取得している。 →みなと認定マンションまたはみなと認定マンションプラス/住宅性能表示制度 ・市街地再開発事業の事業中、権利者と管理費等について、協議・調整を行い、生活の継続が図られるよう工夫をしている。	<input type="checkbox"/>
生活環境		多様な利用者への配慮	施設のバリアフリー、区民の多様なニーズ等対応状況	・バリアフリー法・東京都福祉のまちづくり条例等に適合し、バリアフリーに配慮した整備がされている。 ・障害の有無、年齢、性別、国籍等にかかわらず多様な人々が利用しやすいようユニバーサルデザインに配慮した工夫がなされている。 ・区民の多様なニーズへの対応として、下記のいずれかの一般利用可能な施設を整備している。 →コワーキングスペース/バリアフリートイレ/ドッグラン/クーリングシェルター	<input type="checkbox"/>	
				・港区開発事業に係る定住促進指導要綱に定める生活利便施設等のいずれかを整備している(民間が設置する)。 →食料品・日用品店/医療施設/保育施設/教育文化施設/地域防災施設/緑化施設等 ・港区開発事業に係る定住促進指導要綱に定める生活利便施設等の中で、特に整備が望まれる下記のいずれかを整備している。 →福祉施設/町会・自治会等の集会場、防災倉庫、掲示板等の活動支援施設/スーパーマーケット等の生鮮食料品等を販売する店舗/一般利用が可能な駐輪場等の交通処理施設/自転車シェアリングポート/一般利用可能な喫煙所/その他各地区総合支所との協議により求められた施設	<input type="checkbox"/>	
		生活利便施設等整備状況	生活利便施設整備	・総じて住民の「満足」が得られている ・概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている	<input type="checkbox"/>	
公益施設整備		住民等の満足度	生活利便施設の整備満足度(アンケート調査)	・公益施設(区や都その他公益を目的とする者が設置する公的住宅、社会教育施設、社会福祉施設、文化施設、医療施設、産業振興支援施設等)を整備している。	<input type="checkbox"/>	
				・総じて住民の「満足」が得られている	<input type="checkbox"/>	
		住民等の利用頻度	生活利便施設の利用者頻度(アンケート調査)	・概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている	<input type="checkbox"/>	
				・概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている	<input type="checkbox"/>	

評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	評価基準	事業における評価対象 の該当見込みの有無	
	地域活力	地域の活性化の取組み	自治会やエリアマネジメント組織の有無の確認、及び地域活動における地域活力の維持向上への貢献度	・自治会、エリアマネジメント組織等により、事業地区及び近隣等に対する、下記の取組みが実施されている。 →町会等への集会所の提供、防災倉庫等の置き場の確保/地域イベント等の開催・場所の提供/地区まちづくりルールに基づく地域の魅力向上等に寄与する活動/まちのにぎわい・コミュニティ形成・まちのPR等に寄与する活動(歩行者利便増進道路制度、港区エリアマネジメント活動計画認定制度、まちづくり団体登録制度(東京のしゃれた街並みづくり推進条例)等の活用)/アドプトプログラム等の環境美化活動の実施/エリアマネジメント活動等の持続的な活動のため工夫(資金確保等)	□	
	防犯への取組み	防犯への取組み	防犯に対する配慮・マネジメント(地域住民との連携、整備施設における視認性、コミュニティ活動など)	・警備員の巡回・防犯カメラの設置などオープンスペースにおける防犯への取組みを行っている。	□	
		見通しへの確保 地域連携		・オープンスペースにおける周囲からの見通しの確保に配慮した工夫をしている。 ・各地区生活安全推進協議会への参加、防犯に関する商店会や自治会等との連携、防犯パトロールの実施など防犯性の向上に寄与する取組みが実施されている。	□	
	独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	□	
まちづくりの方針3:道路・交通	駅前広場等整備	駅前広場等整備	駅前広場等の整備水準	・下記の駅前広場等の機能強化に資する取組みが行われている。 →路線バス、タクシー乗降場等の整備/公共駐輪場(民設民営含む)、自転車シェアリングポート等の整備/様々な交通機関の円滑な乗換えに配慮した配置、案内・情報の提供/駅と周辺市街地をつなぐ多様なアクセス動線の確保/拠点機能強化に資する公共・生活サービス施設の誘致/周辺市街地の情報発信のための案内施設・スペース等の整備/休憩や憩いの場となるベンチ・上屋等の整備/身体障害者用車両乗降場の整備、バリアフリー対応の移動経路等の確保	□	
	歩行環境整備	歩行快適性	利用者の安全確保や快適歩行、移動容易性等に対する配慮・工夫	・利用者の快適性に資する下記の整備が実施されている。 →主要な歩行者動線におけるゆとりある幅員の確保(歩道上空地含め幅員3.5m以上)/地区内の無電柱化の実施/ヒートアイランド対策に配慮した舗装材の採用/ストリートファニチャー等の賑わい施設の設置/自動車等の速度抑止等の交通安全対策の実施/自転車通行空間の整備/放置自転車対策の実施/気候の影響を受けにくい屋内外の快適な歩行者通路の整備	□	
	独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	□	
まちづくりの方針4:緑・水	都市緑化	都市緑化	緑化水準	・港区みどりを守る条例に基づく、基準接道部緑化延長、基準緑化面積の基準を満たしている。	□	
				・緑化率が都市開発諸制度活用方針に定める緑化誘導値に到達している。	□	
		緑と水の空間形成	緑と水の空間形成	・港区緑と水の総合計画等に位置づけられ、当地区の保全・整備が緑と水のネットワーク形成に寄与している。 ・水辺を活用した親水空間を整備している。 ・気候変動に適応した樹木を用いるなど、質の高い緑化空間を形成している。	□	
	緑と水の空間保全・充実	緑と水の空間保全・充実	緑と水の空間保全・充実	・寺社等の歴史・文化的な緑地の保全や保護樹林の保全等を行っている。	□	
				・既存の緑を極力残し、そのまま残せない場合には、移植の措置を施している。	□	
	生物多様性	生態系保全に資する整備状況	ビオトープ等生態系保全を意識した環境整備への取組み	・斜面緑地や湧水など自然環境の保全に配慮している。	□	
				・質の高い緑地空間を維持し、必要に応じて植樹の植替え等を適切に実施している。	□	
独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・下記のいずれかの評価を取得している。 →ABINC/SEGES/JHEP/優良緑地確保計画認定制度/その他委員会で認められた生物多様性に係る認定制度 ・地域の生態系への配慮や在来種を中心とした植樹が選定されている。 ・エコロジカルネットワークの形成など、生き物の生息環境の保全・創出を図っている。 ・水循環系の保全・回復など環境改善に配慮している。 ・生物多様性に係る専門家等との連携を図っている。	□		
まちづくりの方針5:防災・復興	市街地の防災性の向上	建築物の不燃化	地区内建築物の耐火率	・地区内の従後の施設建築物が耐火建築物となっている。	□	
				・地区内の従後の細街路が解消されている。	□	
		災害時の活動環境(地区内)	地区内の防災性	・地区の外周部に区画道路、緑地、壁面後退等により、延焼を遮断する空間が整備されている。	□	
		延焼遮断帯の形成	延焼遮断帯の形成	・幹線道路沿道の建物の不燃化に寄与している。	□	
	耐震化	緊急輸送路の確保	不燃領域率	不燃化への貢献	・緊急輸送道路における沿道の建物耐震化に寄与している。	□
					・事業による地区周辺の不燃領域率が改善している。	□
	災害時の活動環境(地区周辺)	周辺の防災性向上への貢献	周辺の防災性向上への貢献	周辺の防災性向上への貢献	・地区内残留地区以外の地域の不燃化の推進に寄与している。	□
・地区周辺へ緊急車両が円滑に避難・応急活動ができる経路が確保されている。					□	
地域防災力の向上	防災施設等の整備状況	防災施設等の整備内容と整備状況(管理状況)	防災施設等の整備内容と整備状況(管理状況)	・事業による地区周辺の活動有効空間不足率が改善している。	□	
				・従業員等のための防災備蓄倉庫が整備されている。	□	
				・自家発電設備が整備されている。	□	
				・地域防災備蓄倉庫について、下記の取組みが実施されている。 →帰宅困難者等のための一時滞在施設及び防災備蓄倉庫を整備/当該施設において区と協定を締結	□	
				・帰宅困難者等のための一時滞在施設を公表している。	□	
・帰宅困難者に提供する備品等を適切に確保されている。	□					
・区と協定を締結している補完避難所を整備している。	□					
・下記の防災に関する整備及び点検・管理を実施している。 →自立分散型エネルギーシステム/非常時における隣接街区とのエネルギー融通/防災井戸/消防水利/かまどベンチ、マンホールトイレ等の整備/エレベータ内閉じ込め対策/浸水防止施設の設置/雨水流出抑制対策(抑制対策量を超えるもの)/都市安全確保施設の整備・管理の実施	□					

評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	評価基準	事業における評価対象 の該当見込みの有無
		防災への取組み	防災活動、共助体制づくり等への取組み	・下記の防災に関する取組みを実施 →地域防災協議会又は駅周辺滞留者対策推進協議会への参加/地域と一体となった災害時の連絡体制の構築/災害時の一斉帰宅抑制の取組/デジタルサイネージ等を活用した災害時の情報発信/防災訓練の実施、消防団の実施や活用場の提供/防災マニュアル等の作成と配布	<input type="checkbox"/>
	独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>
まちづくりの方針6：景観	景観形成	周辺景観との調和・地域のシンボル性	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に近景景観・中景景観）の効果（アンケート調査）	・港区景観計画に則った計画計画となっている。（港区景観条例に基づく完了報告書を提出し、受理されている） ・下記の景観（近景）について、総じて「良い」との印象が得られている。 →敷地に対するゆとり/外壁の仕上/舗装の仕上/植栽の配置、種類/緑の量/敷地内の夜間照明/電線地中化による街並み	<input type="checkbox"/>
		周辺景観との調和	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に遠景景観）の効果（アンケート調査）	・下記の景観（遠景・中景）について、総じて「良い」との印象が得られている。 →建物形状/建物形状の周辺との調和/外壁色彩/外壁色彩の周辺との調和	<input type="checkbox"/>
	地域のシンボル性	区域全体のまちなみ・景観形成の取組み（特に遠景景観）の効果（アンケート調査）	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>	
	独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>
まちづくりの方針7：低炭素化	エネルギー	省エネルギー	先進技術の導入や効率的エネルギーシステムの活用等CO ₂ 排出抑制への貢献	・港区建築物低炭素化促進制度に定める義務基準を満たしている。 ・下記のいずれかの評価を取得している。 →港区建築物低炭素化促進制度に定める優秀水準/港区ヒートアイランド対策貢献建築物認定制度/CASBEE/BELS認証/LEED認証/DBJ Green Building認証/WELL認証/GRESB/その他委員会で認められた民間の認定制度	<input type="checkbox"/>
		エネルギー効率的な利用		・再生可能エネルギー電力を導入導入している。 ・地域冷暖房システムを導入導入している。 ・水の循環システム（雨水・中水の再利用）を導入している。 ・廃棄物の3Rに取り組んでいる。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
				・みなとモデル二酸化炭素固定認証制度に基づき、基準値の認証を取得している。 ・港区地球温暖化対策報告書制度に基づき、報告書を提出している。 ・みなとモデル二酸化炭素固定認証において、協定木材の利用に積極的に取り組んでいる。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	地球温暖化対策	二酸化炭素抑制への取組み	みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の活用状況	・電気自動車の充電施設など、環境に配慮した車両のための施設を整備している。 ・自転車シェアリング、カーシェアリング等を実施している。 ・港区駐車場地域ルールの適用を受けている。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
			充電施設、駐車施設等の設置状況	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>
	独自の取組み	独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>
	まちづくりの方針8：国際化・観光・文化	歴史・文化	文化財等の保全	文化財等の保全	・文化財保護法、東京都文化財保護条例、港区文化財保護条例を遵守し、試掘等により埋蔵等が確認された場合は、港区教育委員会等の指示のもと、適切な対応、措置を実施している。
歴史・文化の継承・魅力向上			歴史・文化の継承・魅力向上	下記の地域資源の活用に関する取組みが実施されている。 ・寺社、庭園などの歴史・文化資源や坂道などの地理的資源等の保全・活用を図り、その地域の伝統的なイメージを承継する環境整備を実施している。 ・寺社、庭園などの歴史・文化資源や坂道などの地理的資源など、地域に根付いた魅力を継承するための情報を発信している。 ・地域の住民や企業等が連携して祭りや地域イベントを活性化することで、身近な歴史・文化の継承を通じた地域コミュニティの向上や国際文化・交流が促進されている。（町会で保存している神輿などの展示、保管など） ・公共空間の魅力を高め、地域の新しい価値の創造が期待されるパブリックアートが設置されている。	<input type="checkbox"/>
多文化共生に資するまちづくり		国際都市・観光	国際都市・観光への貢献	・業務・商業・宿泊・文化・交流・観光など国際都市としてふさわしい環境整備を行っている。 ・観光案内機能の強化として観光案内施設、多言語対応の案内看板、公衆無線LAN（Wi-Fi）等の整備を実施している。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		多様な文化に触れる機会の創出	多様な文化に触れる機会の創出	・下記の地域文化とのつながり、多文化共生の形成等に配慮した取組みが実施されている。 →文化芸術施設・イベントスペースの整備/芸術文化イベントの開催/地域文化等の情報発信	<input type="checkbox"/>
独自の取組み		独自の取組み	規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組みを実施	・事業者からの提案	<input type="checkbox"/>
特筆すべき事項（創意工夫・独創性）			地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組み	・事業者からの提案 (例) 居住継続性/河川環境/地域医療施設整備/デジタル技術を活用したまちづくり/多様な移動手段の活用	<input type="checkbox"/>
その他	費用対効果	費用便益比 (B/C)	事業の効率性（従前・従後の費用便益比 (B/C)） 「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案（国土交通省監修）」に準拠し算定。		<input type="checkbox"/>