

■事後評価項目の見直し案

資料3

赤枠：今回の検討事項

評価項目			評価指標	評価内容	評価の視点 (マスタープランとの整合)	評価基準(青字は素案)	配点	関連する計画等(ピンク字は新たに追加した参照計画)	
大項目	中項目	小項目							
公共施設の整備	都市基盤整備		道路・公園の整備水準	従前・従後における道路等の整備水準(道路幅員、公園の整備面積等)	方針1:土地利用・活用(まちの課題解決、戦略的な市街地整備)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画に定めた規模、面積を満たす*1 ・道路等の維持管理における区との協定の有無 ・公共施設の維持管理費削減に資する取組みの有無 	1	*1 都市計画地区計画、市街地再開発事業	
			道路・公園ネットワーク	ネットワークの整備	方針1:土地利用・活用(まちの課題解決、戦略的な市街地整備)	<ul style="list-style-type: none"> ○計画の位置付け ・港区の上位計画で示すネットワーク等の位置付けの有無*1 ○都市基盤ネットワークへの寄与 ・道路・公園等と一体的な歩道状空地・広場等の整備、周辺開発等と連携した空間整備 	2		*1 港区まちづくりマスタープラン、各地区ガイドライン
				駅前広場整備	方針3:道路・交通(交通結節点の強化)	<ul style="list-style-type: none"> ○交通結節機能*1 ・移動空間の快適性、交通利便性、交通環境の改善、バリアフリーの連続性、交通情報提供 ○市街地拠点機能 ・周辺市街地へのアクセス動線、拠点機能強化に資する公共・生活サービスの導入、周辺市街地の情報発信 ○広場機能 ・交流・防災への配慮(滞留スペース、災害時避難等)、都市環境形成への配慮(シンボル施設、グリーンインフラ等) 	3		
			利用者の快適性	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	方針3:道路・交通(歩いて楽しいまちの実現)	<ul style="list-style-type: none"> ○歩行快適性・利便性 ・緑の状況、歩道幅員、壁面後退、地盤面被覆材料*1、バリアフリー*2、ストリートファニチャー、遮熱対策など ○歩行安全性 ・交通安全施設の整備状況*3、自転車との分離*4、放置自転車対策への取組み*4 	2	*1 港区景観計画 *2 港区バリアフリー基本構想 *3 港区安全交通計画 *4 港区自転車交通環境整備計画、港区自転車通行空間整備計画	
			住民等の満足度	道路整備状況(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	2		
			住民等の利用頻度	道路(公園)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	2		
建築物の整備 建築敷地の整備	都市防災		耐火率(建物構造)	従前・従後における地区内建築物の耐火率	方針5:防災・復興(市街地の安全性・防災性の向上)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の従後の耐火率が100% ・幹線道路沿道の建物の不燃化に寄与 	1	*1 港区まちづくりマスタープラン *2 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 *3 防災都市づくり推進計画の基本方針 *4 港区地域防災計画 震災編 *5 都市再生安全確保計画	
			不燃領域率	従前・従後における地区内不燃領域率	方針5:防災・復興(市街地の安全性・防災性の向上)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区周辺の不燃領域率が改善*3(改善に寄与:1点、60%以上達成:2点、70%達成:3点) 	1~3		
			細街路状況	従前・従後における地区内細街路の状況	方針5:防災・復興(市街地の安全性・防災性の向上)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の細街路が解消*1 ・地区の外周部に延焼を遮断する空間を整備 ・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を確保(幅員6m以上の区画道路を整備) ・地区周辺の活動困難面積率が改善(地区内残留地区:2点、地区内残留地区以外:3点) 	1		
			防災施設の整備状況	防災施設の整備内容をもとに、地域の防災性向上への取組み(防災訓練)など	方針5:防災・復興(災害時都市機能の維持、エリア防災力の向上)	<ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者の一時滞在等に供する施設を整備 ・補完避難所の整備*4 ・防災備蓄倉庫を整備*2 ・自家発電設備を整備*2 ・区と協定を締結している地域防災備蓄倉庫を整備 ・帰宅困難者等の一時滞在施設を公表 ・帰宅困難者に提供する備品等を適切に確保 ・下記の防災に関する整備又は取組みを実施(1項目:1点、2項目:2点、3項目以上:3点) →自立分散型エネルギーシステム/防災井戸/消防水利/エレベータ内閉じ込め対策/防災訓練/防災マニュアルの作成と配布/長期周期地震動への対応/緊急輸送道路沿道の建物耐震化/地域防災協議会、駅周辺滞留者対策推進協議会への参加*4、都市再生安全確保計画の位置付け*5 	1		
						・帰宅困難者等の一時滞在施設を公表	3		
						・帰宅困難者に提供する備品等を適切に確保	3		
						・下記の防災に関する整備又は取組みを実施(1項目:1点、2項目:2点、3項目以上:3点)	1~3		
						→自立分散型エネルギーシステム/防災井戸/消防水利/エレベータ内閉じ込め対策/防災訓練/防災マニュアルの作成と配布/長期周期地震動への対応/緊急輸送道路沿道の建物耐震化/地域防災協議会、駅周辺滞留者対策推進協議会への参加*4、都市再生安全確保計画の位置付け*5	1~3		
居住性・快適性	事業継続性		施設稼働状況	整備した住宅、事務所、店舗等の入居率	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(良質な住まいの充実)	<ul style="list-style-type: none"> ・現況施設の(平均)稼働率*1(設定値×0.8:1点、概ね設定値通り:2点、設定値以上:3点) 	1~3	*1 市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル *2 港区マンション管理計画認定制度	
			施設管理運営状態	施設の維持管理運営の取組み	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(良質な住まいの充実)	<ul style="list-style-type: none"> ○ラベリング ・港区マンション管理計画認定*2の取得状況、住宅性能表示制度の評価取得状況 ・施設管理運営体制が整っている ・下記の施設管理運営のための取組みをすべて実施 →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 ・管理費等の協議・調整等、権利者の生活の継続が図られるよう対応 	1		
						<ul style="list-style-type: none"> ・管理費等の協議・調整等、権利者の生活の継続が図られるよう対応 	3		

評価項目			評価指標	評価内容	評価の視点 (マスタープランとの整合)	評価基準(青字は素案)	配点	関連する計画等(ピンク字は新たに追加した参照計画)	
大項目	中項目	小項目							
		住宅整備	住宅整備水準	港区住宅基本計画等の住宅整備面積水準との整合性	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(良質な住まいの充実、多様化するニーズ等への対応)	・最低居住面積水準を概ね満たしている*1 ・誘導居住面積水準を概ね満たしている*1 ・多様な世帯の居住のため、下記の住宅を整備(1種類:1点、2種類:2点、3種類以上:3点) →自己用住宅(開発事業者が自ら居住)/従前居住者住宅/従業員住宅/協定家賃住宅(区長と事業者)/高齢者等配慮対策住宅/サービス付き高齢者住宅*2/子育て支援住宅(P)/長期優良住宅(P)/サービスアパートメント(P)*3	1 3 1~3	*1 港区住宅基本計画 *2 港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領 *3 港区住宅基本計画	
		建物整備	多様な利用者への配慮	多様な利用者への配慮	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(良質な住まいの充実、多様化するニーズ等への対応)	・建物のユニバーサルデザイン化(動線、掲示板、案内板など) ・多様な利用者への配慮(一般利用可能なコワーキングスペース、バリアフリートイレ、ドッグラン*1、クーリングシェルター*2など)		*1 港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領 *2 指定暑熱避難施設の指定	
		生活利便施設整備	生活利便施設整備状況	生活利便施設の整備満足度(アンケート調査) 生活利便施設の利用者頻度(アンケート調査)	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(不足する公共施設や生活利便施設の整備)	・総じて住民の「満足」が得られている ・概ね「月●回以上」の利用が確認されている			
		公益施設整備	公益施設整備状況	公益施設の有無と整備床面積	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(不足する公共施設や生活利便施設の整備)	・公益施設(公的住宅、社会教育施設、社会福祉施設、文化施設、医療施設等)を整備*1 ・子育て関連施設の整備、高齢者関連施設の整備など*2 ・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	1 2 2	*1 社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編 *2 港区住宅基本計画	
				住民等の満足度	公益施設の整備満足度(アンケート調査)				
				住民等の利用頻度	公益施設の利用者頻度(アンケート調査)				
				公開空地整備	公開空地の整備状況	公開空地の整備内容と整備状況(管理状況)	方針4:緑・水(公園やオープンスペース等の確保)	・地区計画の整備方針に基づき、広場等を整備 ・地区施設の維持・管理について、区と協定を締結*1 ・有効空地の維持・管理について、区と協定を締結*1 ・地区施設等の管理責任者届及び誓約書を区へ提出*1 ・地区施設等の管理報告書を概ね1年ごとに区へ提出*1 ・地区施設等の標示板を見やすい場所に設置*1 ・周辺の公園・緑地などとの連続性に配慮したうるおいのあるオープンスペースを確保*2 ・周囲からの見通しの確保など防犯性に配慮*2 ・地区施設以外のオープンスペースについても道路、公園などの公共施設と一体的に整備*2 ・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	1 1 1 1 1 1 3 3 3 2 2
			住民等の満足度	公開空地の整備内容についての満足度(アンケート調査)					
			住民等の利用目的・頻度	公開空地の利用目的・利用頻度(アンケート調査)					
		防犯への取組み	取組み状況	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)	方針2:住宅・住環境・地域コミュニティ・防犯(生活環境づくり)	○人の目の確保(監視性の確保) ・道路・建物からの視線の確保(見通し、照度、防犯カメラ、防犯灯の設置等)*1 ○地域の共同意識の向上(領域性の強化) ・各地区生活安全推進協議会への参加、商店会や自治会等との連携状況、住民の防犯意識の向上、地域コミュニティの醸成に対する取組み等*1		*1 港区生活安全行動計画	
		調和性・活力	地域創造	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(特に近景景観・中景景観)の効果(アンケート調査)	方針6:景観(魅力ある街並み形成)	・港区景観計画に則った計画(港区景観条例に基づく完了報告書を提出し、受理) ・下記の景観(近景)について、総じて「良い」との印象得られている(1~2項目:1点、3~4項目:2点、5項目以上:3点) →敷地のゆとり*1/外壁の素材*1/舗装の色彩*1/植栽*1,2/緑の量*2/敷地内の夜間照明*1,3/電線地中化による街並み*3	1 1~3	*1 港区景観計画 *2 港区緑化計画書の手引き *3 港区まちづくりマスタープラン *4 市街地整備におけるエリアマネジメント
				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)	方針6:景観(魅力ある街並み形成)	・下記の景観(遠景・中景)について、総じて「良い」との印象得られている(1項目:1点、2~3項目:2点、4項目以上:3点)*1 →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	1~3	*5 港区エリアマネジメントガイドライン *6 東京のしゃれた街並みづくり推進条例
				地域の活性化の取組状況	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	方針6:景観(街づくりに対する区民、企業、行政の意識の共有)	・自治会、エリアマネジメント組織等により、下記の取組を実施(1項目:1点、2項目:2点、3項目以上:3点)*4,5 →地域将来像の共有化/地域ルールの策定/地域ルールの運営体制の構築及び運用/公共施設等の維持・管理/良好な市街地環境の形成/まちのにぎわいや活力等の形成/まちの安全・安心/まちのPR・情報発信/エリアマネジメントの活動資金の確保/周辺地区等の連携/港区エリアマネジメント活動計画認定制度を活用し、○年に○回以上の活動実績報告書の提出*5/東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づくまちづくり団体の登録*6/その他	1~3	
					隣接地区との連携等による地域のまちづくりへの貢献	方針1:土地利用・活用(地域の魅力や価値向上)	○地域貢献 ・集会室等の地域への開放、地域イベント等の開催・場所の提供、アドプトプログラムなど ○一体的まちづくり ・他事業との連携、既存施設と連携、地域ニーズに対応した施設の整備など		

評価項目			評価指標	評価内容	評価の視点 (マスタープランとの整合)	評価基準(青字は素案)	配点	関連する計画等(ピンク字は新たに追加した参照計画)
大項目	中項目	小項目						
		歴史・文化	地域資源の活用状況	歴史的建築物の保存、復元や地域の歴史や行事、祭りなどを継承する取組の有無。また、新たな文化を創造する取組の有無。	方針6：景観(地域資源を活かした景観づくり)	・文化財保護法等の手続を完了 ・下記の地域資源活用に関する取組を実施(1項目：1点、2項目：2点、3項目以上：3点) →文化財保護法等の遵法性の確保/歴史的・文化的な雰囲気継承する環境整備の推進/身近な歴史・文化の継承/地域に根付いた魅力の情報発信*1/文化継承活動を通じた地域コミュニティの向上や国際文化・交流の促進*1	1	*1 港区まちづくりマスタープラン
			地域文化振興への貢献	芸術作品の設置や芸術に係る催しの開催等地域文化振興への貢献度	方針6：景観(街づくりに対する区民、企業、行政の意識の共有)	○ふれあう場の整備*1 ・芸術文化施設の整備、イベントスペースの整備、パブリックアートの場の提供など ○情報発信活動*1 ・芸術文化イベントの開催(●月に1回など)、パブリックアートの設置、デジタルサイネージ等による発信など	1~3	*1 港区文化芸術振興プラン
	創意工夫・独創性	施行者が提案する評価指標	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、 建築デザインに関する項目、公共性の醸成に資する取組	方針2、方針3、方針4、方針7、方針8：国際化・観光・文化	・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(評価指標例は下記のとおり) →地域コミュニティ継承/まちの文化継承/居住継続性/緑地整備水準/生物多様性/河川環境/交通利便性/交通安全性/低炭素化まちづくり取組状況/地域医療施設整備状況/国際化対応の生活支援/景観計画等との整合性/風害対策/日照対策/地域住民との連携/地域住民ニーズへの対応など	良~最良		
環境への取組み	都市緑化	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	方針4：緑・水(生物多様性に資する自然回復の場づくり)	○ラベリング ・ABINC等の第三者認証の取得継続状況 ○生物多様性への配慮 ・在来種を中心とした植栽計画、周辺緑地とのネットワークの配慮*1、透水性舗装等水循環への配慮、専門家との連携など		*1 港区緑化計画書の手引き
		植栽水準	緑の整備水準	緑化率等	方針7：低炭素化(都市緑化の推進)	○緑地の確保 ・緑化率*1、壁面緑化、屋上緑化、外構緑化など		*1 港区緑化計画書の手引き
	脱炭素	エネルギー	利用するエネルギー	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	方針7：低炭素化(環境負荷の低減)	○ラベリング ・港区建築物低炭素化促進制度*1による評価、BELS認証など ○再エネルギー利用 ・太陽光発電、風力発電、地域冷暖房システム、雨水・中水の再利用、ゴミの3Rへの取組みなど*2 ○ライフサイクルコストの低減 ・建築物の長寿命化、省エネルギー対策、メンテナンス対策など		*1 港区建築物低炭素化促進制度 *2 環境基本計画
		二酸化炭素固定量	合法性が証明された国産木材使用への取組み	みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の活用状況	方針7：低炭素化(環境負荷の低減)	○ラベリング ・みなとモデル二酸化炭素固定認証の取得状況*1 ○適切な森林保全 ・港区の協定木材の使用*1		*1 みなとモデル二酸化炭素固定認証制度
		モビリティ	CO ₂ 抑制への取組み	充電施設、駐車施設等の設置状況	方針7：低炭素化(環境負荷の低減)	○多様なモビリティへの対応 ・環境に配慮した車両の施設整備、自転車シェアリングの整備*1、駐車場地域ルールの適用*2など		*1 港区総合交通計画 *2 港区低炭素まちづくり計画
費用対効果	費用対効果	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。				