

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度

運用基準

平成29年12月

港区 再開発担当

目 次

1 評価区分	1
2 評価基準	2

1 評価区分

(1) 一次評価と二次評価

一次評価では、評価基準を定め評価の際の指針として活用し、評価します。

二次評価は、一次評価を踏まえ、評価区分の考え方にに基づき、各評価項目の評価と総合評価の区分を認定します。

(2) 評価項目の段階評価

評価項目ごとに3区分により評価を行います。

□評価区分の考え方

評 価	評価の考え方（共通）
良 ★	関係法令や事業計画で定めた内容を満たす標準的な水準。
優良 ★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の街づくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が高く、再開発事業として誘導すべき取り組み等も多数あることから、優良な事業として評価できるもの。
最良 ★★★	完了した事業が、事後評価時において、公共施設の整備水準や整備施設の満足度、現行の街づくりマスタープラン等の上位計画への寄与具合が非常に高く、再開発事業として誘導すべき取り組みや先導的な取り組み等が相当多数あり、事業による波及効果が認められ、最良な事業として評価できるもの。

(3) 評価基準

評価基準は、各評価項目に評価指標ごとに評価点を定め、総評価点に対する評価点の割合（以下、「得点率」という。）に応じて、評価を区分します。

□評価基準の区分設定の考え方

評 価	評価の考え方（共通）
良 ★	関係法令や事業計画で定めた内容を満たす標準的な基準を全て満たすこと。
優良 ★★	評価基準の得点率が、50%以上を満たしていること。
最良 ★★★	評価基準の得点率が、80%以上を満たしていること。

(4) 総合評価

総合評価は、各評価項目の評価点を集計し、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。

総合評価の区分については、評価基準の区分設定、評価基準の考え方を準用することとし、段階1は、良として『★』、段階2は優良として『★★』、段階3は最良として『★★★』の3区分とします。

2 評価基準

1) 都市基盤整備

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
道路・公園の整備水準	都市計画に定めた規模、面積が整備されている	-	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
道路・公園の整備水準	公共施設の維持管理について、下記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：2点、 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質すべき取組みが実施されている：3点)	-	3
住民等の満足度	道路・公園を整備・設置したことについて、感性・官能評価により総じて「満足」が得られている (評価点の算定方法は下記参照 ^{※1})	-	2
住民等の利用頻度	整備・設置した道路・公園について、利用頻度調査により概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている (評価点の算定方法は下記参照 ^{※2})	-	2

※1 満足度の評価点の算定方法

回答者の満足度の平均が、0以下：0、0～+1：1、+1～+2：2 とし、
評価点（ $=0 \times \text{施設数} + 1 \times \text{施設数} + 2 \times \text{施設数} / 1 \times \text{評価対象施設数}$ ）が、
1以上⇒1点、1.5以上⇒2点

※2 利用頻度の評価点の算定方法

回答割合が50%を超える利用頻度が、
ほとんど利用しない以下：0、月2～3回：1、週2～3回：2、毎日：3 とし、
評価点（ $=0 \times \text{施設数} + 1 \times \text{施設数} + 2 \times \text{施設数} + 3 \times \text{施設数} / 1 \times \text{評価対象施設数}$ ）が、
0.5以上⇒1点、1以上⇒2点

2) 都市防災

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
耐火率	地区内の従後の耐火率が 100%となっている ※地区内に保存すべき文化財があるなど、正当な理由がある場合はその部分を除く	-	1
細街路状況	地区内の従後の細街路 ^{※1} が解消されている	-	1
	地区の外周部に区画道路もしくは緑地等、延焼を遮断する空間が整備されている	*1	1
防災施設の整備状況	帰宅困難者の一時滞在等に供する施設が整備されている	*2	1
	防災備蓄倉庫 ^{※2} が整備されている	*2	1
	自家発電設備 ^{※2} が整備されている	*2	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
耐火率	幹線道路沿道の建物の不燃化に寄与している	*1	2
不燃領域率	事業による地区周辺の不燃領域率 ^{※3} が改善している (改善に寄与：1点、60%以上達成：2点、70%達成：3点) ※従前の不燃領域率が70%以上の場合、対象外とする	*3	3
細街路状況	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(幅員6m以上の区画道路が整備されている)	*1	3
	事業による地区周辺の活動困難面積率が改善している (地区内残留地区：2点、地区内残留地区以外：3点)	-	3
防災施設の整備状況	区と協定を締結している地域防災備蓄倉庫を整備している	-	3
	帰宅困難者等の一時滞在施設を公表している	-	3
	帰宅困難者に提供する備品等が適切に確保されている	-	3
	下記の防災施設の整備又は防災に関する取組みを実施している (1項目：1点、2項目：2点、3項目以上：3点) ■防災施設の整備又は防災に関する取組み ・自立分散型エネルギーシステムの整備 ・防災井戸の整備 ・消防水利の整備 ・エレベータ内の閉じ込め対策機能の整備 ・防災訓練の実施 ・防災マニュアルの作成と配布 ・建物の揺れを減衰させる構造設備等、長期周期地震動への対応 ・緊急輸送道路における沿道の建物耐震化	*1	3

注) 評価基準のうち、該当しないものは母数から外して、得点率を計算する。

※1 細街路：幅員4m未満の道路(私道含む)

※2 東日本大震災以降に都市計画決定した地区では、3日分の対応とする。

※3 不燃領域率：空地率 + (1 - 空地率 / 100) × 不燃化率

空地率：対象区域内の空地面積 / 対象区域面積

不燃化率：対象区域内の耐火建築物の建築面積 / 対象区域内の総建築面積

【参照基準等】

*1 港区まちづくり MP p.68,69,71

*2 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 p.15

*3 防災都市づくり推進計画(改定)(平成28年3月) p.資-6

3) 居住性・快適性

①事業継続性

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
施設管理 運営状態	施設管理運営体制が整っている	-	1
	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 ■施設管理運営のための取組み ・管理規約の策定 ・修繕・更新計画の策定 ・建築基準法による設備点検の実施 ・長期修繕計画の策定 ・点検保守、日常点検の実施 ・年間保守計画の策定	-	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
施設管理 運営状態	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 例) 管理費区分を分けるため、権利者床と保留床のエントランスを分けている	-	3
施設稼働 状況 (住宅)	現況施設の(平均)稼働率 (設定値×0.8: 1点、概ね設定値通り: 2点、設定値以上: 3点) ※設定値: 従前の費用便益比算定時に設定した平均施設稼働率	*1	3
施設稼働 状況 (業務・商業)	現況施設の(平均)稼働率 (設定値×0.8: 1点、概ね設定値通り: 2点、設定値以上: 3点) ※設定値: 従前の費用便益比算定時に設定した平均施設稼働率	*1	3

【参照基準等】

*1 市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案(平成19年度改訂版) p.Ⅲ-6,7

②住宅整備

※住宅整備がある場合のみ評価対象

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
住宅整備水準	第3次港区住宅基本計画後期改定版に定める最低居住面積水準を概ね満たしている	*1	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
住宅整備水準	第3次港区住宅基本計画後期改定版に定める誘導居住面積水準を概ね満たしている	*1	3
	多様な世帯が住み続けられる住まいづくりとして、下記の住宅を整備している (1種類：1点、2種類：2点、3種類以上：3点) ■住宅の種類 ・自己用住宅（開発事業者が自ら居住する住宅） ・従前居住者住宅（開発事業により移転を余儀なくされる従前からの居住者のための住宅） ・従業員住宅（従業員のための住宅） ・協定家賃住宅（区長と開発事業者が協議により定めた家賃で賃貸される住宅） ・高齢者等配慮対策住宅（「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度で住宅の性能項目、高齢者等への配慮で3等級以上に準じるもの） ・サービス付き高齢者向け住宅（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくもの）	*2	3

【参照基準等】

*1 第3次港区住宅基本計画後期改定版 p.38

*2 港区開発事業に係る定住促進指導要綱実施要領 第8条

③公益施設整備

※公益施設整備がある場合のみ評価対象

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
公益施設整備状況	公益施設を整備している ※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で、都市住民の共同の福祉又は利便のため必要なもの	*1	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
住民等の満足度	公益施設を整備・設置したことについて、感性・官能評価により総じて「満足」が得られている (評価点の算定方法は下記参照 ^{※1})	-	2
住民等の利用頻度 ^{※2}	整備・設置した公益施設について、利用頻度調査により概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている (評価点の算定方法は下記参照 ^{※3})	-	2

注) 評価基準のうち、該当しないものは母数から外して、得点率を計算する。

※1 満足度の評価点の算定方法

回答者の満足度の平均が、0以下:0、0~+1:1、+1~+2:2とし、
評価点(=0×施設数+1×施設数+2×施設数/1×評価対象施設数)が、
1以上⇒1点、1.5以上⇒2点

※2 利用頻度調査は、施設利用者が限定されていない施設のみ、実施する。

※3 利用頻度の評価点の算定方法

回答割合が50%を超える利用頻度が、
ほとんど利用しない以下:0、月2~3回:1、週2~3回:2、毎日:3とし、
評価点(=0×施設数+1×施設数+2×施設数+3×施設数/1×評価対象施設数)が、
0.5以上⇒1点、1以上⇒2点

【参照基準等】

*1 社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編 p.184,185

④公開空地整備

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
公開空地の整備状況	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	-	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
公開空地の整備状況	地区施設の維持・管理について、区と維持管理協定を締結している	*1	1
	有効空地の維持・管理について、区と維持管理協定を締結している	*1	1
	地区施設、有効空地等の管理責任者届及び誓約書を区へ提出している	*1	1
	地区施設、有効空地等の維持管理報告書を概ね1年ごとに区へ提出している	*1	1
	地区施設、有効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	*1	1
	周辺の公園・緑地などとの連続性に配慮したうまいのあるオープンスペースを確保し、地域特性を踏まえた質の高い民有地の緑の保全・創出が図られている	*2	3
	周囲からの見通しの確保など、防犯性に配慮している	*2	3
	地域ににぎわい創出やまちの安全・安心の確保など、地域環境を改善するため、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している ※図面上または現地での確認が可能である場合に評価する	*2	3
住民等の満足度	地区施設を整備・設置したことについて、感性・官能評価により総じて「満足」が得られている (評価点の算定方法は下記参照※ ²)	-	2
住民等の利用頻度	整備・設置した地区施設について、利用頻度調査により概ね「月2～3回以上」の利用が確認されている (評価点の算定方法は下記参照※ ³)	-	2

※1 公開空地：敷地内の空地または開放空間のうち、日常一般に公開される部分

※2 満足度の評価点の算定方法

回答者の満足度の平均が、0以下：0、0～+1：1、+1～+2：2 とし、
評価点（ $=0 \times \text{施設数} + 1 \times \text{施設数} + 2 \times \text{施設数} / 1 \times \text{評価対象施設数}$ ）が、
1以上⇒1点、1.5以上⇒2点

※3 利用頻度の評価点の算定方法

回答割合が50%を超える利用頻度が、
ほとんど利用しない以下：0、月2～3回：1、週2～3回：2、毎日：3 とし、
評価点（ $=0 \times \text{施設数} + 1 \times \text{施設数} + 2 \times \text{施設数} + 3 \times \text{施設数} / 1 \times \text{評価対象施設数}$ ）が、
0.5以上⇒1点、1以上⇒2点

【参照基準等】

*1 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 p.37,38

（高度利用地区の運用指針は区で定めることになっているが、港区では未制定）

*2 港区まちづくり MP p.41,48,59

4) 調和性・活力

①地域創造

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
周辺景観との調和・地域のシンボル性	港区景観計画に則った計画となっている（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）	*1	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
周辺景観との調和	下記の景観（近景）に関する取組みについて、感性・官能評価により総じて「良い」との印象が得られている （1～2項目：1点、3～4項目：2点、5項目以上：3点） ■景観（近景）に関する取組み ・敷地に対するゆとり（建築物相互間の開放性） ・外壁の素材 ・舗装の色彩 ・植栽 ・緑の量 ・敷地内の夜間照明 ・電線地中化による街並み		3
		*1	
		*1	
		*1	
		*1,2	
		*2	
		*1,3	
地域のシンボル性	下記の景観（遠景・中景）に関する取組みについて、感性・官能評価により総じて「良い」との印象が得られている （1項目：1点、2～3項目：2点、4項目：3点） ■景観（遠景・中景）に関する取組み ・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
地域の活性化の取組状況	自治会、エリアマネジメント組織等により、下記の地域活性化に関する取組みが実施されている （1項目：1点、2項目：2点、3項目以上：3点） ■地域活性化に関する取組み ・地域の将来像の共有化 ・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 ・まちなぎわいや活力、良好なコミュニティ等の形成 ・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 ・その他（上記以外とし、市街地環境や都市活力の維持、増進、まちの安全・安心の確保を図る前衛的な取組み）	*4	3

【参照基準等】

- *1 港区景観計画（平成27年度改定）p.27,28,133
- *2 港区緑化計画書の手引き p.7
- *3 港区まちづくりMP p.41,48,54
- *4 市街地整備におけるエリアマネジメント（東京都都市整備局）

②歴史・文化

【良好な水準】【★】

評価指標	評価基準	参照	配点
地域資源の活用方法	文化財保護法等の手続を完了している	-	1

【評価する取組み】【★★or★★★】

評価指標	評価基準	参照	配点
地域資源の活用方法	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 (1項目: 1点、2項目: 2点、3項目以上: 3点) ■地域資源の活用に関する取組み ・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、措置を行った ・歴史・文化資源周辺の道路・公園、オープンスペース、街並みにおいて、その歴史的・文化的な雰囲気や歴史・文化をいかした環境整備が推進され、地域資源の発掘と魅力向上が図られている ・寺社や庭園など歴史・文化資源周辺の道路・公園、オープンスペースにおいて、資源が持つ雰囲気や歴史・文化をいかした環境整備が推進され、地域の魅力づくりとして、身近な歴史・文化の継承が図られている ・歴史・文化資源や坂道など、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	-	3
		*1	

【参照基準等】

*1 港区まちづくり MP p.90,91,92

5) 創意工夫・独創性

多様化する市街地再開発事業の評価にあたっては、地区ごとに地域の個性や多様な魅力を生み出す創意工夫・独創的な取組みについても評価を行う必要があります。

創意工夫や独創的な取組みの評価にあたっては、一律的な評価項目、評価指標としての設定はなじまないため、事業者から提案を受けることとします。

【評価の考え方】

評価	評価の考え方
良 ★	創意工夫・独創性があると認められる提案が 1 つ以上ある
優良 ★★	2 つ以上ある
最良 ★★★	3 つ以上ある

※1 提案のポイント：地域貢献や社会貢献に資すると認められる内容であること

【提案の例】

評価指標の例	取組内容の例
地域コミュニティ継承	町会、地域住民が利用可能な会議室を整備・解放 (地域コミュニティ施設の整備)
まちの文化継承	町会で保存している神輿などの展示、保管 (町会礼祭関連施設の整備)
居住継続性	町工場の営業継続を図るため、ファクトリー（工場）街区の創出 (生活・営業継続の工夫)
緑地整備水準	隣接する斜面緑地と一体となった大規模斜面緑地の整備 (斜面緑地の保全・創出)
生物多様性	計画地の地域植生の再生や生き物の住みやすさへの貢献、多種多様な生き物のための環境づくりを実施（生物多様性の保全・創出）
河川環境	河川の水質改善を促進するための水質浄化活動の実施 (河川の水質浄化活動)
交通利便性	駅と隣接し、かつ、隣接地区と一体となった歩行者デッキの整備 (交通結節機能の強化)
交通安全性	歩行者交通量の多い沿道の駐車場を沿道後背地の事業区域内へ集約し、歩車交錯を提言、歩行者の安全性を確保（駐車場の集約化）
低炭素化まちづくり取組状況	中圧ガスを燃料とする高効率コージェネレーションシステムの導入により、日本で初めての試みとなる「住宅・オフィス複合一体型」の電・熱融通システムの先導モデルを実現（低炭素化への取組）
地域医療施設整備状況	製薬会社と連携した医療施設の導入 (新たな運営方式による医療施設の整備)
国際化対応の生活支援	外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備 (多言語対応の医療施設、生活利便施設の整備)