

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度

平成 29 年 3 月
港 区

目 次

第 1 章 市街地再開発事業に係る事後評価制度の導入の背景・・・・・・・・・・	1
1 区内の市街地再開発事業の実施状況	
2 事後評価の導入の背景	
3 これまでの検討経緯	
第 2 章 港区市街地再開発事業に係る事後評価制度について・・・・・・・・・・	6
1 事後評価制度導入の目的	
2 事後評価の対象	
3 事後評価を実施する時期	
4 評価項目について	
5 事後評価委員会の設置	
6 評価の実施	
7 評価について	
8 結果の公表	
第 3 章 事後評価制度の運用と今後の予定について・・・・・・・・・・	14
1 事後評価制度の運用	
2 平成 29 年度以降の予定	

第 1 章 市街地再開発事業に係る事後評価制度の導入の背景

1 区内の市街地再開発事業の実施状況

市街地再開発事業は、土地の利用状況が不健全な地区を市街地再開発組合等が施行者となって土地の高度利用と公共施設の整備を行い、都市機能の更新を図る公共性の高い事業です。

市街地再開発事業の目的は、地域に不足している道路や公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化を図ることで都市機能の更新を図ることにより公共の福祉に寄与することです。

区内では、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業として、六本木六丁目地区など 12 地区が完了し、現在 9 地区で事業を行っています。

また、都市計画決定まで進んでいる地区が 2 地区、準備組合等の施行予定者により事業化に向けた検討を進めている地区が 10 地区あります。



六本木一丁目西地区（完了）



六本木六丁目地区（完了）

第一種市街地再開発事業位置図

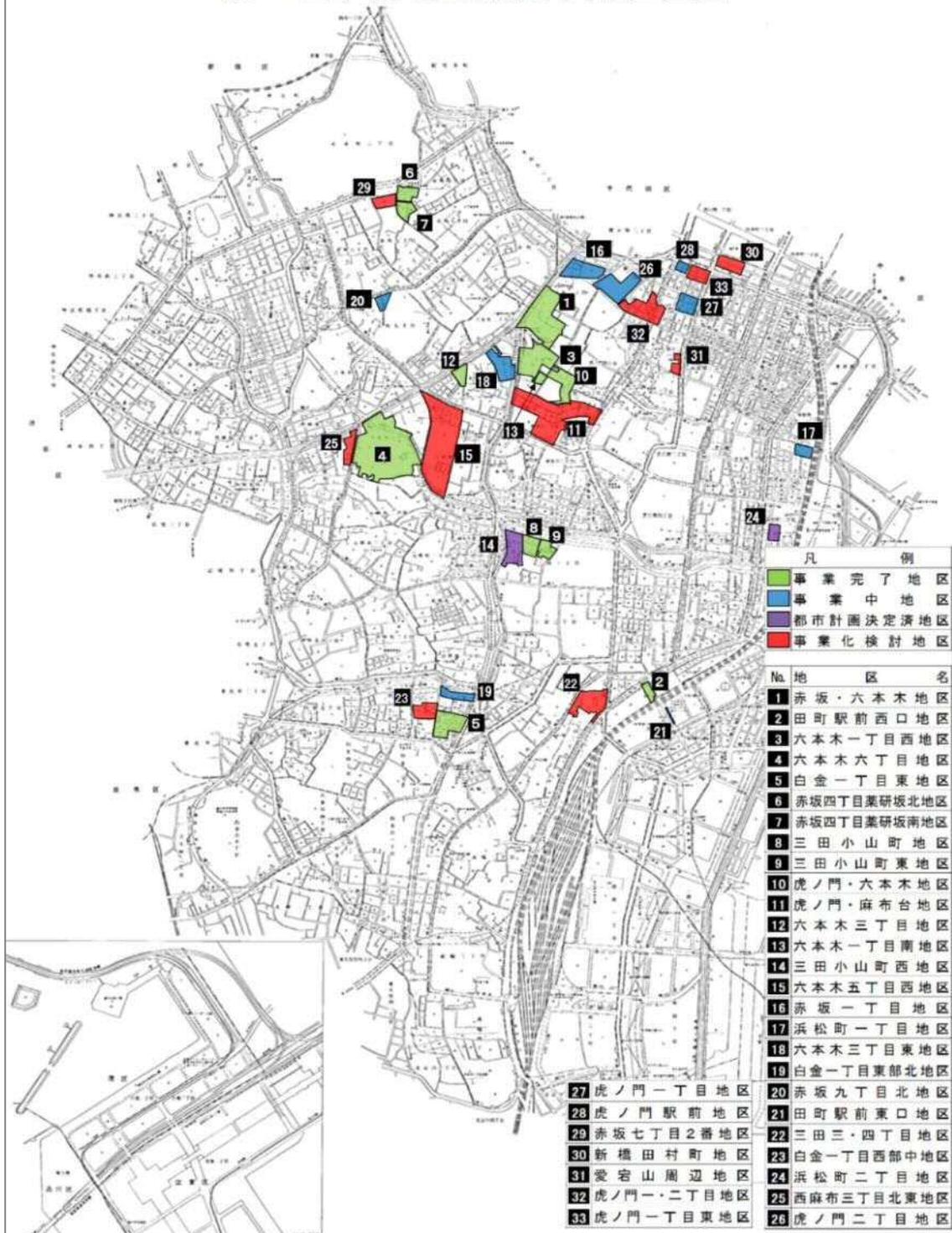
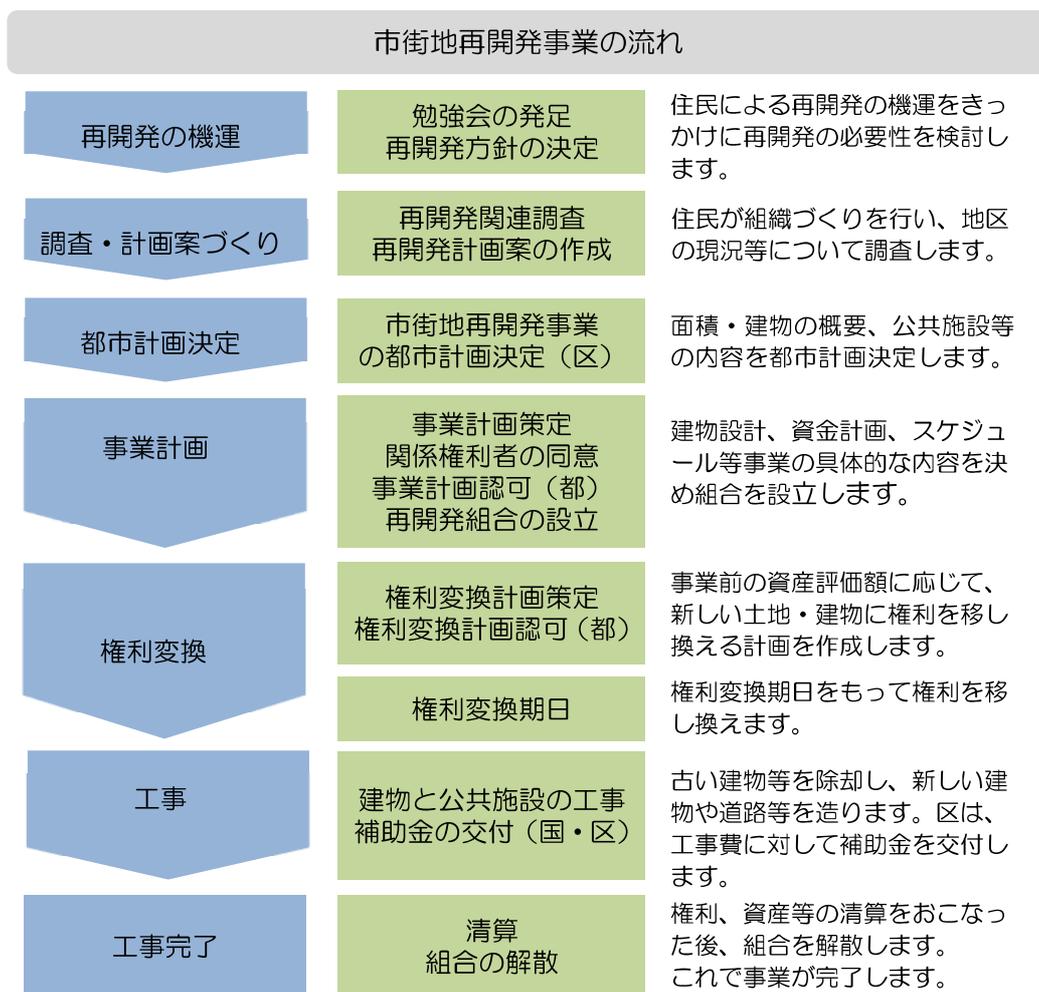


図1 港区の第一種市街地再開発事業 位置図 (平成29年3月現在)

参考) 市街地再開発事業の主な流れは以下とおりです。



2 事後評価の導入の背景

(1) 市街地再開発事業への支援について

区は、市街地再開発事業によるまちづくりを進めていく上で市街地再開発組合等の施行者に対し、国及び区による補助制度を活用し事業の支援を行っています。

市街地再開発事業への支援は、港区基本計画（平成 27～32 年度）における重点課題 4 『「環境と都市機能」のバランスのとれたまちづくりの推進』の事業計画化事業に位置付けられており、今後も継続的な支出の必要性が見込まれている状況です。

市街地再開発事業によるまちづくりが、区民が快適に住み続けられる環境と都市機能のバランスに配慮し、人にやさしい良質な都市空間・居住空間を維持、創造できているか事業効果等を検証する必要性は高まっています。

表 1 市街地再開発事業の補助額（※港区基本計画（平成 27～32 年度））

年度		H21～23 （実績）	H24～26 （実績）	H27～29 （予定※）	H30～32 （予定※）
①補助額 （千円）		6,833,500	3,649,090	10,375,710	17,042,375
②うち区負担額 （千円）		3,493,488	1,863,179	3,936,255	8,521,188
区負担割合 （②/①）		51%	51%	38%	50%
地区数	完了	3	1	5	6
	継続	1	4	4	7

(2) 事後評価について

港区基本計画（平成 24～26 年度）において、「事業完了後のモデル評価を実施」することを掲げ、現基本計画（平成 27～32 年度）において、「事業効果等を容易に確認できるようにするため、事後評価制度を試行的に導入」することを掲げました。

また、港区まちづくりマスタープランでは、現計画において「まちづくりの点検方式を確立」するとしており、新たなまちづくりマスタープランにおいて、「事業効果等を容易に確認できるようにするため評価を実施」することを掲げています。

(3) 市街地再開発事業の多様化

近年、国家戦略特別区域法の認定事業が計画されるなど、交通結節機能の強化や国際ビジネス支援拠点の整備、外国人向け生活支援など、まちづくりの方向性も多様化しています。

このため、事業地区の特性に配慮し、事業効果等を容易に確認できる評価項目や評価指標を設定し、市街地再開発事業に係る事後評価を実施することとします。

表2 区内の国家戦略特別区域法の認定を受ける市街地再開発事業

認定状況	地区名
認定済（2地区）	虎ノ門一丁目、虎ノ門駅前
認定予定（4地区）	虎ノ門一・二丁目、虎ノ門・麻布台、六本木五丁目西、三田三・四丁目

3 これまでの検討経緯

年度	検討経緯
平成24年度	<p>『街づくり等に関する検討委員会』を3回開催し、白金一丁目東地区市街地再開発事業をモデル地区として選定の上、国交省の事後評価マニュアルに基づく評価を行い、評価結果をもとに港区における事後評価のあり方全般について検討。</p> <p>課題として、事後評価に必要なデータの事前整理・収集の必要性、ハード面だけでなくソフト面におけるまちづくりの評価の必要性、事後評価制度の運用とモデル地区の効果を確認するための第三者委員会設置の必要性が抽出された。</p>
平成25年度	<p>学識及び区職員から構成される『事後評価検討委員会』を設置、3回開催し、白金一丁目東地区に係るアンケート調査を含む事後評価を試行し、事業効果の確認を行った。また、地域特性を踏まえた港区における評価方法、評価項目の検討を行い、港区事後評価マニュアル（素案、特色：地区毎に個別評価項目を選定）を策定した。</p>
平成26～27年度	<p>学識及び区職員から構成される『事後評価準備委員会』を設置、3回開催し、事後評価制度（素案）を検討し、事後評価の試行を行った。</p> <p>① 三田小山町地区、同東地区、赤坂四丁目薬研坂南地区における個別評価項目を選定（26年度）</p> <p>② 赤坂四丁目薬研坂南地区の事後評価を試行（27年度）</p>
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ・赤坂薬研坂南地区の事後評価書の策定 ・港区市街地再開発事業に係る事後評価制度（素案）の策定 ・事後評価準備委員会の全学識経験者に個別意見聴取 ・『街づくり等に関する検討委員会』を開催

第2章 港区市街地再開発事業に係る事後評価制度について

1 事後評価制度導入の目的

市街地再開発事業の事後評価制度導入の目的は、市街地再開発事業により整備した『公共施設』や『建築物や建築敷地』の事業効果を確認し評価することです。

事後評価で得られた知見は新たな市街地再開発事業を計画している再開発計画の支援・指導の際にフィードバックするとともに、評価結果を広く社会に公表することで、これから再開発計画を策定する準備組合等の施行予定者の自主的な取組みを促します。

2 事後評価の対象

港区内において都市再開発法（以下「法」という。）に基づき実施される市街地再開発事業のうち、港区市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき補助金を交付する事業地区とします。

3 事後評価を実施する時期

まちづくりでは、調査・計画、整備・開発、維持管理・活用、更新といった一連のサイクル全体を意識する必要があります。

このため、事後評価については、供用開始後の維持管理・活用といった取組みについても確認・評価を行うこととし、事後評価の実施は、事業完了後、概ね5年以内とします。

なお、事業完了とは、当該事業に係る全ての工事が完了し、法第104条の規定による『清算』が行われた時点とします。

□実施時期及び実施作業のイメージ

年度		事業完了	1年後	…	5年後
事業手続等	工事完了	清算	組合解散	—	—
実施作業	事後評価に必要な資料整理・収集 事業概要書、事後評価項目（案）の作成		維持管理・活用状況 の確認		事後評価実施 結果公表
備考	評価の実施については、6ページ「6 評価の実施」参照				

4 評価項目について

(1) 事前評価と事後評価について

区では、港区市街地再開発事業等補助金交付要綱に基づき市街地再開発組合等の施行者に対し当該事業に要する費用の一部を補助しています。

補助金の交付にあたっては、事業の事前評価の段階で『空地』、『接道』、『構造・階数』及び『費用対効果』について確認・評価しています。

事後評価では、事前評価時における計画の達成度を確認します。

□事前評価時における評価項目及び評価指標

事前評価		事後評価	
評価項目	評価指標	評価項目	評価指標
空地	一定割合の空地の確保	公開空地整備	公開空地整備状況
接道	幅員6m以上の道路を整備・接道	都市基盤整備	道路・公園の整備状況
構造・階数	耐火建築物、3階以上	都市防災	耐火率状況
費用対効果	費用便益比(B/C) > 1以上	費用対効果	費用便益比

(2) 多様化する市街地再開発事業と事後評価

港区における市街地再開発事業では、地域特性に応じたきめ細やかなまちづくりにより、地域の個性を生かした市街地が整備されてきました。また、今後も準備組合等の施行予定者提案のまちづくりによって多様化した市街地整備が予定されています。

このようなことから、事後評価では、各事業の特性に応じた事業効果を評価していきます。

(3) 事後評価の考え方について

□市街地再開発事業の事業効果を確認する評価項目

市街地再開発事業は、細分化された敷地を広く統合し不燃化された共同建築物に建替えるとともに、地域に不足している道路や公園などの公共施設や広場などのオープンスペース（以下「公開空地」という。）を確保することで都市機能の更新を図るものです。

事後評価では、市街地再開発事業による都市機能の更新により、良好な市街地環境の創出や市街地住宅の供給が図られているか、美しい街並みや快適な生活空間の形成が図られているかを検証していく必要があります。

このようなことから、道路や公園などの公共施設の整備効果や、不燃化された建築物、建築敷地内の広場などの公開空地の整備効果を容易に確認できる評価項目を設定します。

□まちづくりの創意工夫や独創性について確認する評価項目

多様化する市街地再開発事業の評価にあたっては、事業目的の重点の置き方や課せられる課題が地区ごとに異なることから、それぞれの地区特性に応じた評価を行う必要性があります。

また、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。

このようなことから、「事業目的に応じた評価項目」や「まちづくりの創意工夫や独創的な取組みについて評価する評価項目」を設定します。

なお、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、概ね工事完了から組合解散までの間に、市街地再開発組合等の施行者から提案を受けることとします。

例) 施行者が提案する評価指標の例

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・開放 (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 (地元祭礼関連施設の整備)
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、多種多様な生きものの為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	駅と接続し、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、歩車交錯を低減、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)
地域医療整施設備状況	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)

□事後評価する項目

各事業の特性に応じた評価を行うため、市街地再開発事業本来の目的に照らして設定した評価項目に加え、各事業の目的に応じた評価項目を設定します。

各評価項目における評価指標は、アンケートによる満足度等の定性評価指標と、整備面積等の定量評価指標の二種類からなります。

また評価指標は、『①全事業に共通する評価指標』、『②各事業の目的に応じて設定する評価指標』、『③創意工夫・独創性など施行者が提案する評価指標』に分類します。

評価項目			評価指標	評価内容	参考			
大項目	中項目	小項目			定性評価項目	定量評価項目	評価分類	
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）		●	①	
			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）	●		①	
			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）	●		①	
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		●	①	
			不燃領域率	従前・従後における地区内不燃領域率		●	①	
			細街路状況	従前・従後における地区内細街路の状況		●	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	●		①	
	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		●	①
				施設管理運営状態	施設の維持管理運営の取組み	●		①
		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	●		②
			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	●	
				住民等の満足度	公益施設の整備満足度（アンケート調査）	●		②
			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）	●		②	
	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）	●		①	
			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）	●		①	
			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）	●		①	
	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）	●		②
				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）	●		②
			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	●		②	
		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。	●		②	
	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・独創的な取組み（p8参照）	●		③	
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。		●	①	

事例1) 赤坂四丁目薬研坂南地区第一種市街地再開発事業(完了)

□事業の主な目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、都市居住機能を中心に整備する地区として、安全で快適な、魅力ある市街地の形成を実現。



事例2) 白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業(完了)

□事業の主な目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、道路・公園等の都市基盤や、駅前プラザ・広場及び地下鉄新駅の駅前拠点にふさわしい住・工・商の調和のとれた安全で、魅力ある複合市街地の形成を実現。



事例3) 虎ノ門一丁目地区第一種市街地再開発事業(事業中)

□事業の主な目的

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、「虎ノ門エリアにおける都市の骨格を形成する都市交通機能の改善」と「国際的ビジネスセンター虎ノ門に相応しい複合市街地の形成」を実現。



完成イメージ図

5 事後評価委員会の設置

事後評価を運用するにあたっては、区民参画や専門的かつ幅広い意見を反映させるために、区民、学識経験者及び区の部長級職員で構成される事後評価委員会を設置します。

事後評価委員会は、評価項目の選定に対する意見や助言及び事後評価を行うものとなります。

6 評価の実施

事後評価の実施にあたっては、以下の手順で行います。

(1) 施行者による事業効果の提案

市街地再開発組合等の施行者は、組合の解散などをする前までに、事業概要書の作成とともに、事業効果を確認・評価する評価項目（案）の提案を行います。

(2) 提案内容の確認

事業概要書及び提案された評価項目（案）について、再開発担当が市街地再開発組合等の施行者にヒアリングを実施し、内容を確認します。

(3) 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目を選定し、一次評価を実施します。評価項目の選定にあたっては、事後評価委員会へ意見・助言を求めます。評価にあたっては、各評価項目の評価とともに、評価に至る考察を行います。また、評価項目の評価結果より、市街地再開発事業の事業効果を総合的に評価します。

(4) 二次評価：事後評価委員会による評価

区民、学識経験者及び区の部長級職員で構成する事後評価委員会により、一次評価を踏まえた二次評価を実施します。

□評価実施フロー

事業の流れ	施行者（再開発組合等）	再開発担当	事後評価委員会
事業実施～ 組合解散	①事業概要書の作成 事後評価項目（案）の提案	②提案内容の確認	
清算 ～ 5年目		③評価項目の選定	意見・助言
		④一次評価	⑤二次評価

7 評価について

(1) 評価項目の段階評価

評価項目ごとに3区分による評価を行います。

例) 評価区分のイメージについて

評価項目：都市基盤整備

評価指標：(道路) 整備水準、住民等の満足度、住民等の利用頻度

良	★	従前・従後における道路の幅員や整備水準状況を確認し、事業計画どおり確実に整備されていること。
優良	★★	★に加え、下記のすべてに該当すること。
		1 事業区域内の利用者による満足度が高いこと(1点)。
		2 事業区域外の利用者による満足度が高いこと(1点)。
最良	★★★	★★に加え、下記のいずれかに該当すること。
		1 事業区域内の利用者による満足度が非常に高いこと(2点)。
		2 事業区域外の利用者による満足度が高いこと(2点)。
		3 利用頻度の調査により、当該施設が周辺地域に対しての地域貢献度が高いこと(2点)。

満足度の評価については、アンケート調査結果を数値化(点数化)することによって、住民等の意識度合いを評価します。

表 満足度の評価例

満足度	非常に満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	非常に不満
点数	2点	1点	0点	-1点	-2点

利用頻度の評価については、アンケート調査結果を数値化(点数化)することによって、周辺地域に対しての地域貢献度を評価します。

表 利用頻度の評価例

地域 貢献度	①	②	③	④	⑤	⑥
	毎日	週 2~3 回程度	月 2~3 回程度	ほとんど 利用しない	利用でき ると知ら なかった	無回答
点数	3点	2点	1点	0点	-1点	-

(2) 総合評価

評価項目の評価結果より、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、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。

8 結果の公表

事後評価の結果については、港区ホームページ等により公表します。

港区ホームページにおける公表内容は、「事後評価委員会名簿」、「評価結果」、「評価結果を受けての再開発担当の対応」とします。

第3章 事後評価制度の運用と今後の予定について

1 事後評価制度の運用

(1) 事後評価制度運用指針の策定

『評価方法や評価基準』、『制度運用における留意事項』を記載した『事後評価制度運用指針』を策定し制度運用の実効性を高めていきます。

(2) PDCAサイクルについて

事後評価制度の運用について、計画（Plan）、実行（Do）、点検（Check）、改善・見直し（Action）のPDCAサイクルを継続的に進めることとし、社会情勢の変化への対応や評価の更なる充実のため、制度の不断の見直し・改善に取り組めます。

2 平成29年度以降の予定

事後評価の実施については「制度の継続性」を重視するとともに、「事務の平準化」を考慮し、事後評価の対象となる地区と事後評価を行う予定時期を以下のとおりとします。

対象地区	事後評価対象期間（作業・実施予定年度）												
	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
六本木三丁目地区		■											
虎ノ門・六本木地区			■										
六本木一丁目南地区				■									
六本木三丁目東地区		■				■							
赤坂一丁目地区			■				■						
赤坂九丁目北地区			■					■					
田町駅前東口地区				■					■				
浜松町一丁目地区				■						■			
虎ノ門一丁目地区						■					■		
虎ノ門駅前地区						■						■	
白金一丁目東部北地区							■						■
その他地区	平成40年度以降												

【凡例】 ■ : 清算（予定）
 ■ : 事後評価実施
 ---> : 清算後5年以内の期間

※事業の進捗によって変動する可能性があります。