

## 評価対象外とする評価項目及び評価指標の更新について

一次評価案の作成にあたり、当地区にて評価対象外とすべき評価基準の追加がありました。

表1の赤文字の評価基準について、第1回委員会で決定した評価対象外となる評価基準（黒文字）に加えて、評価対象外とします。

表1 評価対象外となる評価基準とその理由について

評価対象外とする内容			評価基準	評価対象外とする理由	
評価の視点	評価項目	評価指標			
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	多様な世帯が住み続けられる住まいづくりとして、多様な住宅を供給している。	当地区では、業務・商業機能のほか、生活再建のための従前居住者用住宅（2戸）を整備していますが、当事業の目的は、業務・商業機能の集積や交通結節機能の強化等による「国際的ビジネス拠点の形成」であり、多様な世帯が住み続けられる住まいづくりを事業の目的としていないことから、当該基準については、評価対象外とします。	
		公益施設整備	公益施設整備状況	公益施設を整備している。	当地区では、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、産業復興支援施設等で、都市住民の共同の福祉又は利便のため必要なもの）が整備されていないため、当該基準については、評価対象外とします。
			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。	
住民等の利用頻度	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。				
まちづくりの方針4 (緑・水)	都市緑化	緑と水の空間形成	水辺を活用した親水空間を整備している。	当地区は、水辺に隣接した立地ではないため、当該基準については、評価対象外とします。	
		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。	当地区では、従前に寺社等の歴史・文化的な緑地や保護樹林が存在していないため、当該基準については、評価対象外とします。	
			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。	従前の宅地内に高木が3本ありましたが、放射第21号線（愛宕下通り）の拡幅部分に位置しており、そのまま残すことが困難でした。また、既存の道路・インフラ施設への影響があり移植等の措置も困難であったことから、当該基準については、評価対象外とします。	

評価対象外とする内容			評価基準	評価対象外とする理由
評価の視点	評価項目	評価指標		
			斜面緑地や湧水など自然環境の保全に配慮している。	当地区では、従前に斜面緑地や湧水などが周囲に存在していないため、当該基準については、評価対象外とします。
まちづくりの方針5 (防災・復興)	市街地の防災性の向上	不燃領域率	事業による地区周辺の不燃領域率※が改善している。 ※従前の不燃領域率が70%以上の場合、対象外とする。	従前の不燃領域率が70%以上のため、当該基準については、評価対象外とします。
			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。	当地区は、地区内残留地区に立地するため、当該基準については、評価対象外とします。
まちづくりの方針7 (低炭素化)	エネルギー	省エネルギー	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。	港区建築物低炭素化促進制度は、令和3年4月に策定された制度であり、当地区の建築確認申請時(平成28年度)には、本制度の届出義務がなかったため、当該基準については、評価対象外とします。
	地球温暖化対策	二酸化炭素抑制への取組	港区駐車場地域ルール(平成31年4月策定)の適用を受けている。	当地区は、「環状2号線周辺地区駐車場地域ルール(平成31年4月策定)」の適用地区ですが、計画当時はルールが策定されていなかったため、当該基準については、評価対象外とします。

<参考> 港区市街地再開発事業事後評価制度評価項目と虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業における事後評価項目一覧

『  』：独自の取組として評価する評価指標 『  』：特筆すべき事項として評価する評価指標

※評価対象判定：○→評価対象となる内容、△→評価対象外の基準を一部含む内容、×→完全に評価対象外となる内容

※赤字部分：運用基準の改定により新たに加わった評価項目・評価指標

表1 虎ノ門一丁目地区市街地再開発事業における事後評価項目一覧

評価の視点 (港区マスタープラン との整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	基本 水準	誘導 水準	評価対象判定 ※第1回事後評価 委員会時点	評価対象外と して追加した 項目
まちづくりの方針1 (土地利用・活用)	土地利用	土地利用	地域特性に応じた土地利用や配置、各施設の管理運営体制	●		○	
		施設稼働状況	各施設の(平均)稼働率		●	○	
	道路・公園等の整備	道路・公園等の整備	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)	●		○	
		道路・公園等の一体性・連続性	上位計画等での位置付け、周辺環境形成、都市基盤の機能補完への寄与度合い		●	○	
		道路・公園等の管理	道路等の維持管理の状況		●	○	
		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)		●	○	
		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)		●	○	
	公開空地整備	公開空地等の整備状況	地区計画の整備方針との整合性	●		○	
			公開空地の整備内容と維持管理状況		●	○	
		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)		●	○	
	住民等の利用頻度	公開空地の利用目的・利用頻度(アンケート調査)		●	○		
独自の取組	独自の取組	方針1に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	○		
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	最低居住水準への適合、施設の維持管理運営の取組状況	●		○	
			誘導居住水準への適合、多様な住宅の供給、住宅の質(住宅認証取得状況)、権利者の居住継続への取組状況		●	○	△
	生活環境	多様な利用者への配慮	バリアフリーへの対応状況	●		○	
			ユニバーサルデザイン、区民の多様なニーズへの対応状況		●	○	
		生活利便施設等整備状況	生活利便施設等の整備状況		●	○	
		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)		●	○	
		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)		●	○	
	公益施設整備	公益施設整備状況	公益施設の整備状況		●	×	
		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)		●	×	
	地域活力	地域の活性化の取組	エリアマネジメント活動、地域活性化に関する取組の実施状況		●	○	
	防犯への取組	防犯への取組	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状況	●		○	
見通しの確保		オープンスペースにおける周囲からの見通しの確保への配慮状況		●	○		
地域連携		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の実施状況		●	○		
独自の取組	独自の取組	方針2に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	×		
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	駅前広場の機能強化に資する取組の状況		●	○	
	歩行環境整備	歩行快適性	利用者の快適性に資する整備の実施状況		●	○	
	独自の取組	独自の取組	方針3に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	○	
まちづくりの方針4 (緑・水)	都市緑化	都市緑化	条例に基づく基準への適合状況	●		○	
			都市開発諸制度活用方針に定める緑化誘導値への適合状況		●	○	
	緑と水の空間形成	上位計画での位置付け、緑・水辺空間等の整備状況		●	△		
	緑と水の空間保全・充実	緑・水辺空間の保全・管理状況		●	△	△	
	生物多様性	生物多様性	生態系認証の取得状況、生態系に配慮した環境整備への取組状況		●	○	
独自の取組	独自の取組	方針4に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	×		

評価の視点 (港区マスタープラン との整合性)	評価項目	評価指標	評価内容	基本 水準	誘導 水準	評価対象判定 ※第1回事後評価 委員会時点	評価対象外と して追加した 項目
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	施設建築物の耐火状況	●		○	
		災害時の活動環境(地区内)	地区内細街路の解消状況、延焼遮断空間の整備状況	●		○	
		延焼遮断帯の形成	幹線道路沿道の建物の不燃化状況		●	○	
		耐震化	緊急輸送道路における沿道の建物耐震化状況		●	○	
		不燃領域率	地区周辺の不燃領域率の改善、不燃化への寄与度合い		●	×	
		災害時の活動環境(地区周辺)	緊急車両の経路の確保、活動有効空間不足率の改善状況		●	○	
	地域防災力の向上	防災施設の整備状況	従業員等のための防災備蓄倉庫、自家発電設備の整備状況	●		○	
		地域に向けた防災施設等の整備状況	地域防災施設、補完避難所等の整備状況		●	○	
		防災への取組	防災活動、共助体制づくり等への取組状況		●	○	
独自の取組	独自の取組	方針5に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施			×		
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	港区景観計画との整合性	●		○	
		周辺景観との調和	景観(近景)に関する取組に対するアンケート評価の状況		●	○	
		地域のシンボル性	景観(遠景・中景)に関する取組に対するアンケート評価の状況		●	○	
	独自の取組	独自の取組	方針6に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施			○	
まちづくりの方針7 (低炭素化)	エネルギー	省エネルギー	港区建築物低炭素化促進制度に定める義務基準への適合状況	●		○	×
		エネルギーの効率的な利用	環境認証制度の取得状況、再生可能エネルギー等導入の取組状況		●	○	
	地球温暖化対策	二酸化炭素抑制への取組	みなとモデル二酸化炭素固定認証制度における基準値への適合状況	●		○	
			港区協定木材利用への取組、環境配慮車両等施設の整備状況		●	△	
	独自の取組	独自の取組	方針7に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	○	
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	文化財等の保全に関する法令の遵守、措置等の実施状況	●		○	
		歴史・文化の継承・魅力向上	地域資源の活用に関する取組状況		●	○	
	多文化共生に資する まちづくり	国際都市・観光	国際都市としてふさわしい環境整備、観光案内施設等の設置状況		●	○	
		多様な文化に触れる機会の創出	多文化共生の形成等に配慮した取組の実施状況		●	○	
	独自の取組	独自の取組	方針8に関して、規定の評価指標・評価基準以外の評価に値する取組の実施		●	×	
特筆すべき事項(創意工夫・独創性)		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・独創的な取組や、社会経済情勢の変化に対応した先駆的な取組		●	○	
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	—		—	