

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度の見直しについて

1 背景

区は、港区市街地再開発事業に係る事後評価制度実施要綱に基づき、平成29年度から計7地区の事後評価を実施してきました。

近年、市街地再開発事業では、社会情勢等の変化に伴った生活環境、都市緑化、生物多様性、低炭素化などの新たな取組が進んでいます。

これらの取組を適切に評価するため、事後評価制度の評価の視点、評価項目等を見直しました。

2 経緯

令和6年度の全4回開催の港区市街地再開発事業事後評価委員会において、評価項目や評価方法等について委員と意見を交換し、事後評価制度を見直しました。

開催日程

- 第1回港区市街地再開発事業事後評価委員会（令和6年7月8日開催）
- 第2回港区市街地再開発事業事後評価委員会（令和6年10月28日開催）
- 第3回港区市街地再開発事業事後評価委員会（令和7年1月29日開催）
- 第4回港区市街地再開発事業事後評価委員会（令和7年3月31日開催）

3 見直しの概要

- （1）港区まちづくりマスタープランとの整合性を高めた評価体系への変更
- （2）評価項目の追加（社会情勢の変化、事業の取組内容の変化への対応）
- （3）評価分類の設定（基本水準と誘導水準を設定）

4 今後の予定

令和7年6月 港区市街地再開発事業に係る事後評価制度の見直しについて公表
（区ホームページ）

令和7年7月～ 新たな港区市街地再開発事業に係る事後評価制度により評価を実施
虎ノ門一丁目地区対象

①港区まちづくりマスタープランとの整合性を高めた評価体系への変更

- ・評価項目と港区まちづくりマスタープランとの関係性の明確化を図るとともに、区のまちづくりへの貢献度等をより分かりやすく評価するため、港区まちづくりマスタープランで定める8つのまちづくり方針を基軸に据えた評価体系へと変更

②評価項目の追加（社会情勢の変化、事業の取組内容の変化への対応）

- ・社会情勢の変化に関する項目：多様な利用者への配慮、エネルギーの効果的な利用、二酸化炭素抑制への取組、国際都市・観光への対応
- ・事業の取組内容の変化に関する項目：生活利便施設等の整備、防犯への取組、緑と水の空間形成、多様な文化に触れる機会の創出

③評価分類の設定（基本水準・誘導水準）

- ・基本水準：市街地再開発事業として基本的に満たされるべき水準として確認
- ・誘導水準：区のまちづくりへの貢献度等を踏まえて誘導すべき水準として評価

■見直し前の評価項目

大項目	中項目	小項目
公共施設の整備	都市基盤整備	
建築物の整備 建築敷地の整備	都市防災	
	居住性・快適性	事業継続性
		住宅整備
		公益施設整備
		公開空地整備
	調和性・活力	地域創造
		歴史・文化
	創意工夫・独創性	
費用対効果	費用対効果	費用対効果

■新たな評価体系と評価項目

※赤字は見直しによって追加された項目

評価の視点	評価項目
まちづくりの方針1：土地利用・活用	土地利用／道路・公園等の整備／公開空地整備／ 独自の取組
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／ 生活環境 ／公益施設整備／地域活力／ 防犯への取組 ／ 独自の取組
まちづくりの方針3：道路・交通	駅前広場等整備 ／ 歩行環境整備 ／ 独自の取組
まちづくりの方針4：緑・水	都市緑化 ／ 生物多様性 ／ 独自の取組
まちづくりの方針5：防災・復興	市街地の防災性の向上／地域防災力の向上／ 独自の取組
まちづくりの方針6：景観	景観形成／ 独自の取組
まちづくりの方針7：低炭素化	エネルギー ／ 地球温暖化対策 ／ 独自の取組
まちづくりの方針8：国際化・観光・文化	歴史・文化／ 多文化共生に資するまちづくり ／ 独自の取組
特筆すべき事項（創意工夫・独創性）	
その他	費用対効果

1 目的

本編7頁に掲載

市街地再開発事業の事後評価制度の目的は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため実施される市街地再開発事業においてその事業の達成状況等を区内におけるまちづくりの視点を交えて評価し、事業効果等を確認・分析することで、今後のまちづくりに資する情報を把握することです。

区におけるまちづくりについては、港区まちづくりマスタープランにおいて、土地利用、道路、防災、景観、文化など8つの分野別の方針を示しており、事後評価では、これら8つのまちづくりの方針を基に、港区が目指すまちの将来像の実現への貢献度等を踏まえて事後評価します。

事後評価制度を実施することにより、区内における市街地再開発事業の計画（Plan）、実行（Do）、点検（Check）、改善・見直し（Action）のPDCAサイクルを構築し、社会情勢の変化への迅速な対応や、より効果的かつ効率的なまちづくりを可能とします。



2 対象

本編8頁に掲載

評価の対象は区内において都市再開発法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 実施する時期

本編8頁に掲載

実施する時期は、事業完了後、概ね5年以内とします。
(※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)

4 評価項目について

本編9～12頁に掲載

事後評価では、①市街地再開発事業によるまちづくり、②区におけるまちづくり、③多様化するまちづくりの観点で評価項目を設定します。

各評価項目における評価指標は、市街地再開発事業において要求される基本的な水準（基本水準）と誘導すべき水準（誘導水準）の2種類とします。

なお、地区の特性により公益施設や駅前広場を整備していない等、公平性の観点等からその事業に適用することが適切でないと判断される評価項目又は評価指標については除外します。

【評価項目一覧】

評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目	評価の視点 (マスタープランとの整合性)	評価項目
まちづくりの方針1（土地利用・活用）	土地利用	まちづくりの方針5（防災・復興）	市街地の防災性の向上
	道路・公園等の整備		地域防災力の向上
	公開空地整備		独自の取組
	独自の取組	まちづくりの方針6（景観）	景観形成
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		独自の取組
	生活環境		エネルギー
	公益施設整備	まちづくりの方針7（低炭素化）	地球温暖化対策
	地域活力		独自の取組
	防犯への取組		歴史・文化
	独自の取組	まちづくりの方針8（国際化・観光・文化）	多文化共生に資するまちづくり
まちづくりの方針3（道路・交通）	駅前広場等整備		独自の取組
	歩行環境整備		特筆すべき事項（創意工夫・独創性）
	独自の取組	まちづくりの方針4（緑・水）	その他
	都市緑化		費用対効果
	生物多様性		
	独自の取組		

5 評価の実施について

本編13頁に掲載

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、組合を解散等する前までに、事業効果を確認・評価する評価項目（素案）を提案します。

② 提案内容の確認

提案された評価項目（素案）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。

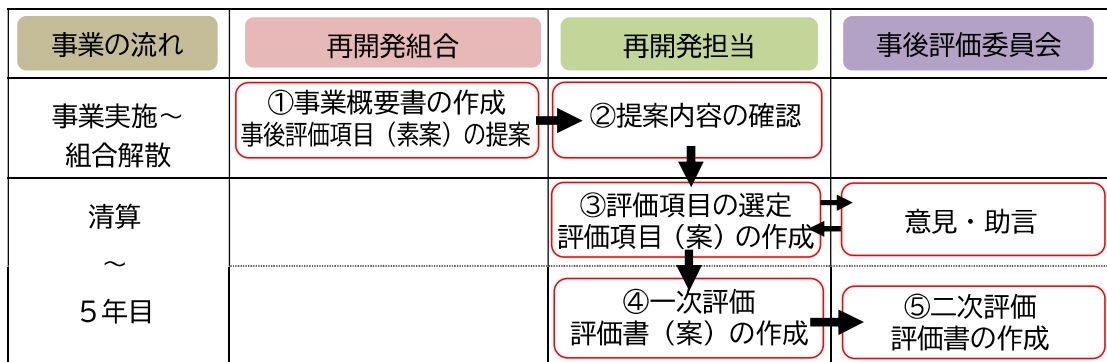
③ 一次評価：再開発担当による評価

再開発担当が、上記ヒアリングを踏まえて評価項目（案）を選定し、助言を求めた上で評価項目を決定し、一次評価します。

評価に当たっては、各項目の評価とともに、評価に至るまでを考察します。また、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、評価書（案）を作成します。

④ 二次評価：事後評価委員会による評価

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、評価書を作成します。



6 総合評価について

本編14頁に掲載

総合評価は、各評価項目の評価点を集計して、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『★+』、段階2は優良『★++』、段階3は最良『★+++』とします。

7 結果の公表

本編15頁に掲載

事後評価の結果については、区ホームページ等により公表します。公表内容は、評価の結果、結果を受けての区の対応、港区市街地再開発事業事後評価委員会委員名簿等とします。

港区市街地再開発事業に係る事後評価制度

令和7年5月
港 区

目 次

第1章 港区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 事後評価の導入及び見直しの背景	
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・・・・・・・・・・	7
1 目的	
2 対象	
3 実施する時期	
4 評価項目について	
5 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	
9 令和6年度以降の対象地区	

第1章 港区市街地再開発事業に係る事後評価制度導入の背景

1 区内における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を整備し、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20地区が完了し、現在18地区で事業が行われています。

また、都市計画決定まで進んでいる地区が3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8地区あります。

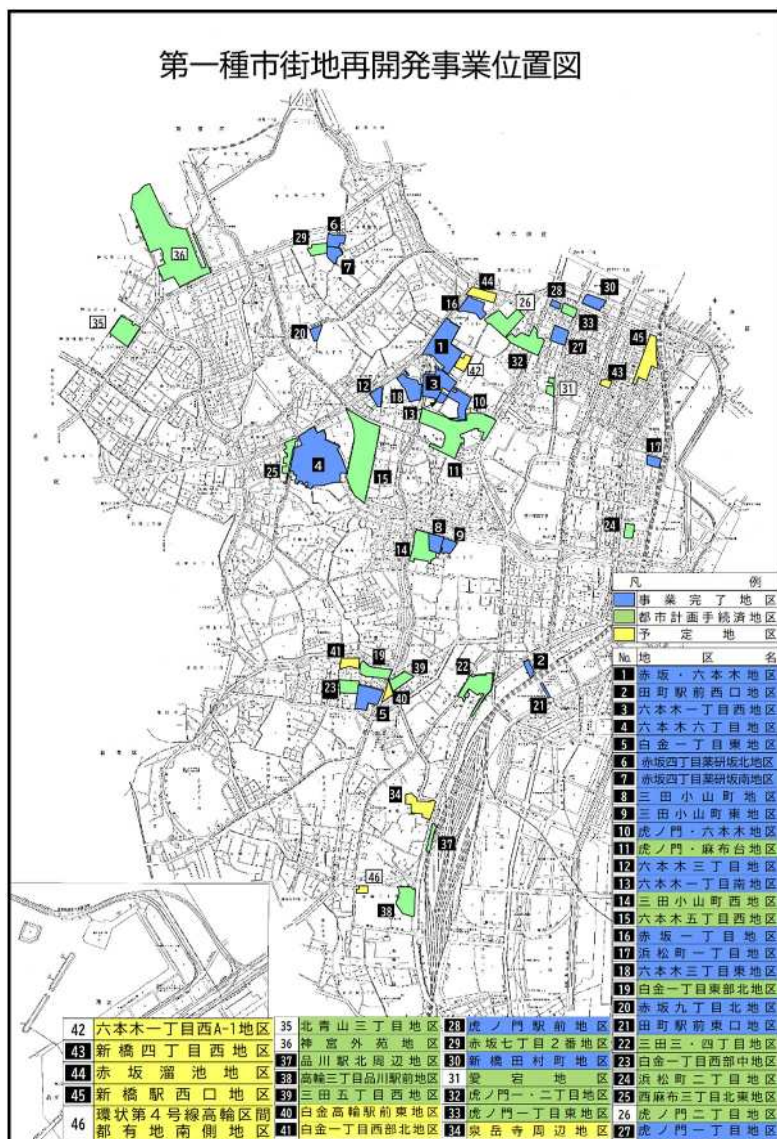


図1 港区の第一種市街地再開発事業 位置図（令和7年3月現在）

事例１）虎ノ門・六本木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、業務機能、国際交流機能と居住機能が調和した複合的都市機能と公共施設を一体的に整備し、安全で快適な複合市街地の形成を実現



事例２）赤坂一丁目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、周辺市街地と繋がる道路交通基盤、近接地下鉄駅と直結する地下鉄連絡通路・広場、その他緑豊かな都市環境の形成に資する広幅員の歩道や広場の整備等を実現



事例３）虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業（事業中）

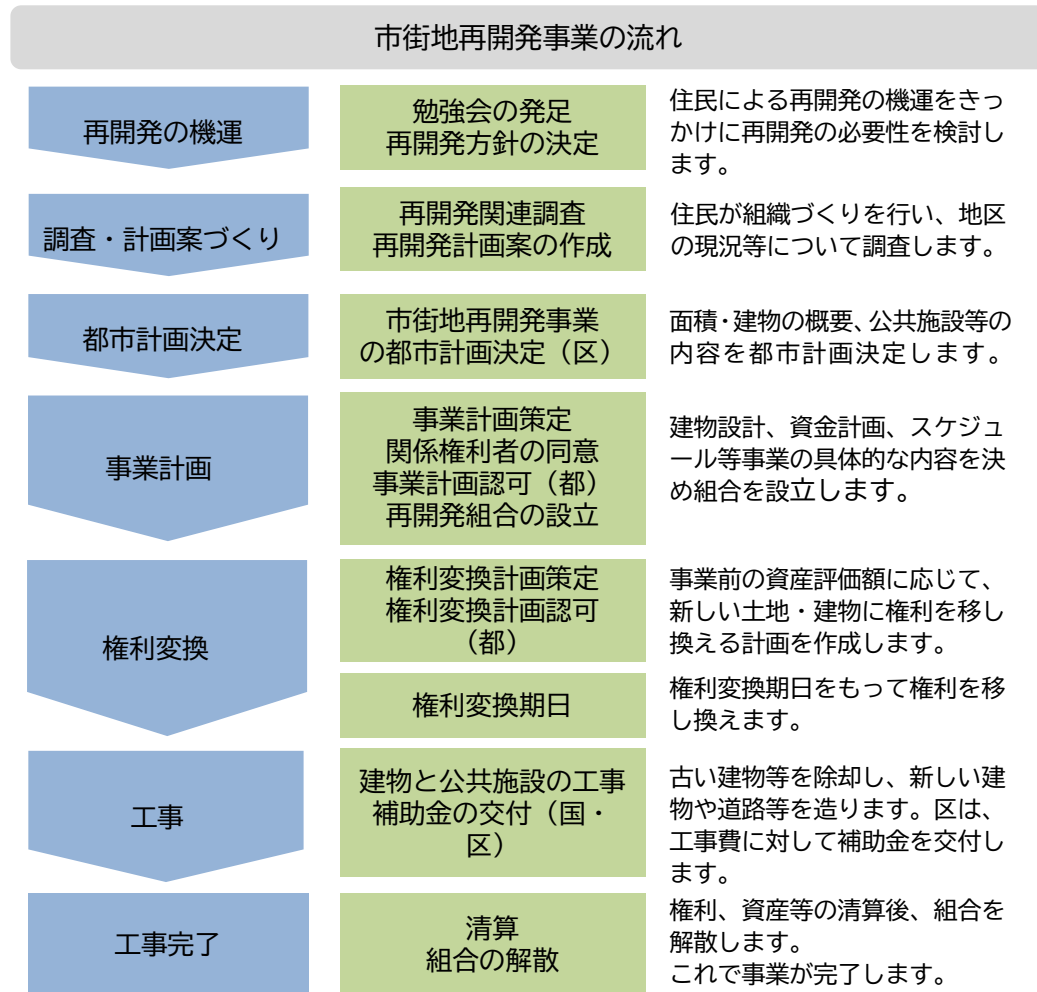
□事業の主な目的

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、居住機能と商業・業務、文化、教育、医療の各機能が複合した、国際性豊かで安全・安心な緑とうるおいのある複合市街地の形成の実現



完成イメージ図

(参考) 市街地再開発事業の主な流れは以下とおりです。



2 事後評価制度導入及び見直しの背景

(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を支援しています。

市街地再開発事業の支援は、港区基本計画（令和 3～8 年度）における重点課題 2 『あらゆる危機から区民の命を守る「強靱な都市」の実現』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が高まっていました。

表 1 市街地再開発事業の補助額（※港区基本計画（令和 3～8 年度））

年度		H27～H29 (実績)	H30～R2 (実績)	R3～5 (実績※)	R6～8 (予定※)
①補助額 (千円)		10,375,710	13,243,087	14,313,607	13,937,800
②うち区負担額 (千円)		3,936,005	6,621,543.5	6,404,315	4,629,900
③区負担割合 (②/①)		38%	50%	44%	33%
地区数	完了	5	0	4	6
	継続	4	4	1	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、港区基本計画（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。現港区基本計画（令和 3～8 年度）においては、「事業効果等を容易に確認できるようにするため、市街地再開発事業の事後評価制度を活用」することを掲げています。

また、平成 29 年 3 月に改定された港区まちづくりマスタープランでは、「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。

港区まちづくりマスタープランは概ね 20 年先のまちづくりを想定し、概ね 10 年ごとに必要に応じて改定します。なお、評価項目においては、港区まちづくりマスタープランの改定等も反映しながら、時代変化に沿ったまちづくりに対応させていくこととしました。

(3) 市街地再開発事業の多様化

近年、市街地再開発事業において、都市再生特別地区等を活用した国家戦略特別区域法の認定事業が計画され、まちづくりの方向性も、交通結節機能の強化、国際

ビジネス支援拠点の整備、外国人向け生活支援など多様化しています。また、社会情勢等の変化に伴い、新たな取組も進んでいます。

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します。

表2 区内の国家戦略特別区域法の認定を受けた市街地再開発事業

地区名（8地区）
虎ノ門一丁目、虎ノ門駅前、三田三・四丁目、虎ノ門・麻布台、虎ノ門一・二丁目、虎ノ門一丁目東、高輪三丁目品川駅前、六本木五丁目西

3 これまでの検討経緯

年度	検討経緯
平成24年度	『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在り方全般について検討。 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。
平成25年度	学識及び区職員から構成される『港区市街地再開発事業事後評価制度検討委員会』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、事業効果を確認。また、地域特性を踏まえた港区における評価方法、評価項目を検討し、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。
平成26～27年度	学識及び区職員から構成される『港区市街地再開発事業事後評価制度準備委員会』を設置、3回開催し、事後評価制度（素案）を検討し、事後評価を試行。 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） ② 赤坂四丁目薬研坂南地区の事後評価を試行（27年度）
平成28年度	・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

令和6年度	『港区市街地再開発事業事後評価委員会』を4回開催。社会情勢等の変化に伴った新たな取組に対応するため、生活環境、都市緑化、生物多様性、低炭素化などに関する新たな評価項目を設定し、港区まちづくりマスタープランのまちづくり方針に合わせた並び替えや評価項目を見直し。また、評価に当たり、事業の成果を市街地再開発事業において要求される基本的な水準（基本水準）と誘導すべき水準（誘導水準）に区分し、評価指標を設定。
-------	--

□（参考）港区まちづくりマスタープランにおけるまちづくりの方針の役割と位置付け

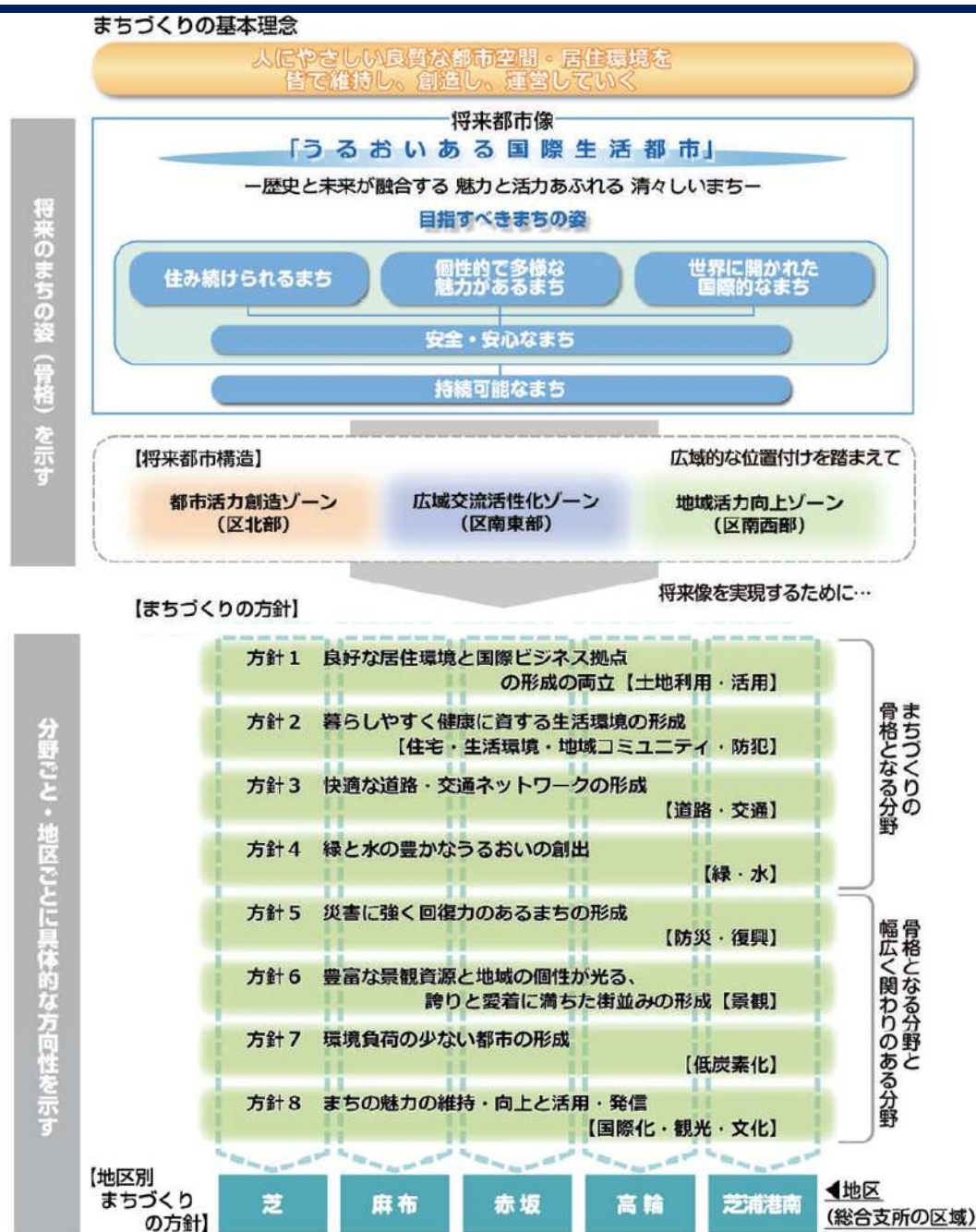


図2 平成29年3月 港区まちづくりマスタープラン P.36（抜粋）

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 目的

市街地再開発事業の事後評価制度の目的は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため実施される市街地再開発事業において、その事業の達成状況等を区内におけるまちづくりの視点を交えて評価し、事業効果等を確認・分析することで、今後のまちづくりに資する情報を把握することです。

区におけるまちづくりについては、港区まちづくりマスタープランにおいて、土地利用、道路、防災、景観、文化など8つの分野別の方針を示しており、事後評価では、これら8つのまちづくりの方針を基に、港区が目指すまちの将来像の実現への貢献度等を踏まえて事後評価します。

事後評価制度を実施することにより、区内における市街地再開発事業の計画(Plan)、実行(Do)、点検(Check)、改善・見直し(Action)のPDCAサイクルを構築し、社会情勢の変化への迅速な対応や、より効果的かつ効率的なまちづくりを可能とします。

また、市街地再開発事業は、地権者の方々の自らの発意と合意に基づき、まちづくりを協同で行う事業です。事後評価で得られた知見は、新たな市街地再開発事業の計画に対する支援・指導の際にフィードバックをするとともに、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自主的な取組を促します。

なお、事後評価で得られた知見は、次の港区まちづくりマスタープラン等の上位計画の改定の際に反映します。

■PDCA サイクル



2 対象

評価の対象は、区内において都市再開発法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 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・活用といった取組についても確認・評価し、実施する時期は、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（素案）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、13ページ「6 評価の実施」参照				

4 評価項目について

事後評価では、下記の（１）～（３）のまちづくりの観点で評価項目を設定し、効果の発現状況（達成度）を確認及び評価します。各評価項目における評価指標は、整備面積や各基準値の到達度等の定量評価指標と、アンケートによる利用頻度・満足度や維持管理の状況等の定性評価指標の２種類とします。

（１）市街地再開発事業によるまちづくり

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を確保することで都市機能の更新を図ります。

また、補助金の交付に当たって定める社会資本総合整備計画では、防災力の向上に資する道路・オープンスペース等の整備、不燃化率の向上などを定量的な計画の成果目標として定め、市街地再開発事業の費用に対して、周辺市街地に与える便益を数値化した指標である費用便益比（B/C）が１以上であることとなっています。

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確認できる評価項目を設定します。

（２）区におけるまちづくり

区では、今後のまちづくりの“道しるべ”となり、区民、企業等、行政がまちの将来像を共有するためのよりどころとして、港区まちづくりマスタープランを策定し各者が連携して主体的にまちづくりに取り組んでいます。

市街地再開発事業においても、各地区の魅力や課題を踏まえ、港区まちづくりマスタープランで定める８つのまちづくりの方針に沿って事業が進められています。

このようなことから、区のまちづくりへの貢献度等をより分かりやすく評価するため、港区まちづくりマスタープランのまちづくり方針に沿った評価項目を設定します。

（３）多様化するまちづくり

時代や社会情勢の変化とともにまちづくりに対する考え方も多様化しており、市街地再開発事業においても、多種多様なまちづくりが展開されています。

多様化する市街地再開発事業の評価に当たっては、事業目的の重点の置き方や抱えている課題が地区ごとに異なることから、事業を適切に評価するためには、それぞれの地区特性に応じた評価を行うことが必要です。

また、再開発事業の更なる魅力を引き出すためには、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についても評価することが必要です。

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・先駆的な取組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・先駆的な取組の評価に当たっては、一律的な評価項目、評価指標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ます。

例) 事業者が提案する評価指標の例

評価指標の例	取組内容の例
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）
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）
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）
デジタル技術を活用したまちづくり	デジタル技術（3D 都市モデル等）を活用し、再開発事業がまち並み 景観に及ぼす影響等を視覚的・広域的に把握しながらまちづくりを 検討、IoT 住宅の整備 など
多様な移動手段の活用	次世代モビリティ、舟運等多様な移動手段を踏まえた環境整備、交 通ネットワークの形成

□事後評価する項目

区が目指すまちの将来像の実現に向け、港区まちづくりマスタープランにおける8つの分野別方針を評価の視点として、市街地再開発事業本来の目的を踏まえた上で評価項目を設定します。

各評価項目における評価指標は、市街地再開発事業において要求される基本的な水準（基本水準）と誘導すべき水準（誘導水準）の2種類とします。

なお、地区の特性により公益施設や駅前広場を整備していない等、公平性の観点等からその事業に適用することが適切でないと判断される評価項目又は評価指標については除外します。

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
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
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	地域に向けた防災施設等の整備状況	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	●	
			地域防災施設、補完避難所等の整備状況		●
	独自の取組	独自の取組	防災活動、共助体制づくり等への取組状況		●
			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	—	

5 委員会の設置

事後評価制度を運用するに当たっては、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港区事後評価委員会を設置します。港区事後評価委員会は、評価項目の選定に対する意見や助言及び事後評価を実施します。

6 評価の実施

事後評価の実施に当たっては、以下の手順とします。

(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、組合を解散等する前までに、事業効果を確認・評価する評価項目（素案）を提案します。

(2) 提案内容の確認

提案された評価項目（素案）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（案）を選定し、助言を求めた上で評価項目を決定し、一次評価を実施します。

評価に当たっては、各項目の評価とともに、評価に至るまでを考察します。また、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、評価書（案）を作成します。

(4) 二次評価：事後評価委員会による評価

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、評価書を作成します。

□評価実施フロー

事業の流れ	再開発組合	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（素案）の提案	②提案内容の確認	
清算 ～ 5年目		③評価項目の選定 評価項目（案）の作成	意見・助言
		④一次評価 評価書（案）の作成	⑤二次評価 評価書の作成

7 評価について

(1) 評価項目及び評価指標

評価項目ごとに、評価指標に基づき評価します。

例) 評価項目のイメージについて

評価項目：道路・公園等の整備

評価指標：整備水準、住民等の満足度、住民等の利用頻度

評価指標	評価基準
道路・公園等の整備	従前・従後を比較し、道路の幅員や公園等の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。(加点なし)
道路・公園等の一体性・連続性	道路・公園等が上位計画等で位置付けられ、周辺地区の環境形成に寄与していること。(1点)
	道路と一体的に歩道状空地、公園と一体的に広場等を整備していること。(1点)
道路・公園等の管理	・区と維持管理協定が締結され、良好な管理が行われていること。(1点) ・植栽の剪定など、公共施設の維持管理費の削減に関する取組が実施されていること。(1点)
住民等の満足度	事業区域内外の利用者による満足度が高いこと。(平均満足度に応じて最大2点)
住民等の利用頻度	事業区域内外の利用者による利用頻度が高いこと。(平均利用頻度に応じて最大2点)

(2) 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、段階1は良『★⁺』、段階2は優良『★⁺⁺』、段階3は最良『★⁺⁺⁺』とします。

【総合評価】	主な項目	良	優良	最良
【優良】 	都市基盤 (方針1・3)		+	
	都市防災 (方針5)			+
	都市環境 (方針2・4・6・7・8)		+	

図3 評価結果のイメージ

8 結果の公表

事後評価の結果については、区ホームページ等により公表します。

公表内容は、評価の結果、結果を受けての区の対応、港区市街地再開発事業事後評価委員会委員名簿等とします。

9 令和6年度以降の対象地区

事後評価の対象となる地区と予定時期は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）																	
	<令和> 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
虎ノ門一丁目地区																		
浜松町一丁目地区																		
虎ノ門駅前地区																		
白金一丁目東部北地区																		
三田三・四丁目地区																		
虎ノ門・麻布台地区																		
虎ノ門一丁目東地区																		
浜松町二丁目地区																		
虎ノ門一・二丁目地区																		
白金一丁目西部中地区																		
西麻布三丁目北東地区																		
赤坂七丁目二番地区																		
高輪三丁目品川駅前地区																		
三田小山町西地区																		
その他地区	令和18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。

（参考：過年度の実施地区）

対象地区	事後評価対象期間（作業・実施年度）												
	<平成> 28	29	30	<令和> 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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													

【凡例】 ：清算

：事後評価実施

-->：清算後 5 年以内の期間

【凡例】
 : 清算
 : 事後評価実施
 : 清算後5年以内の期間