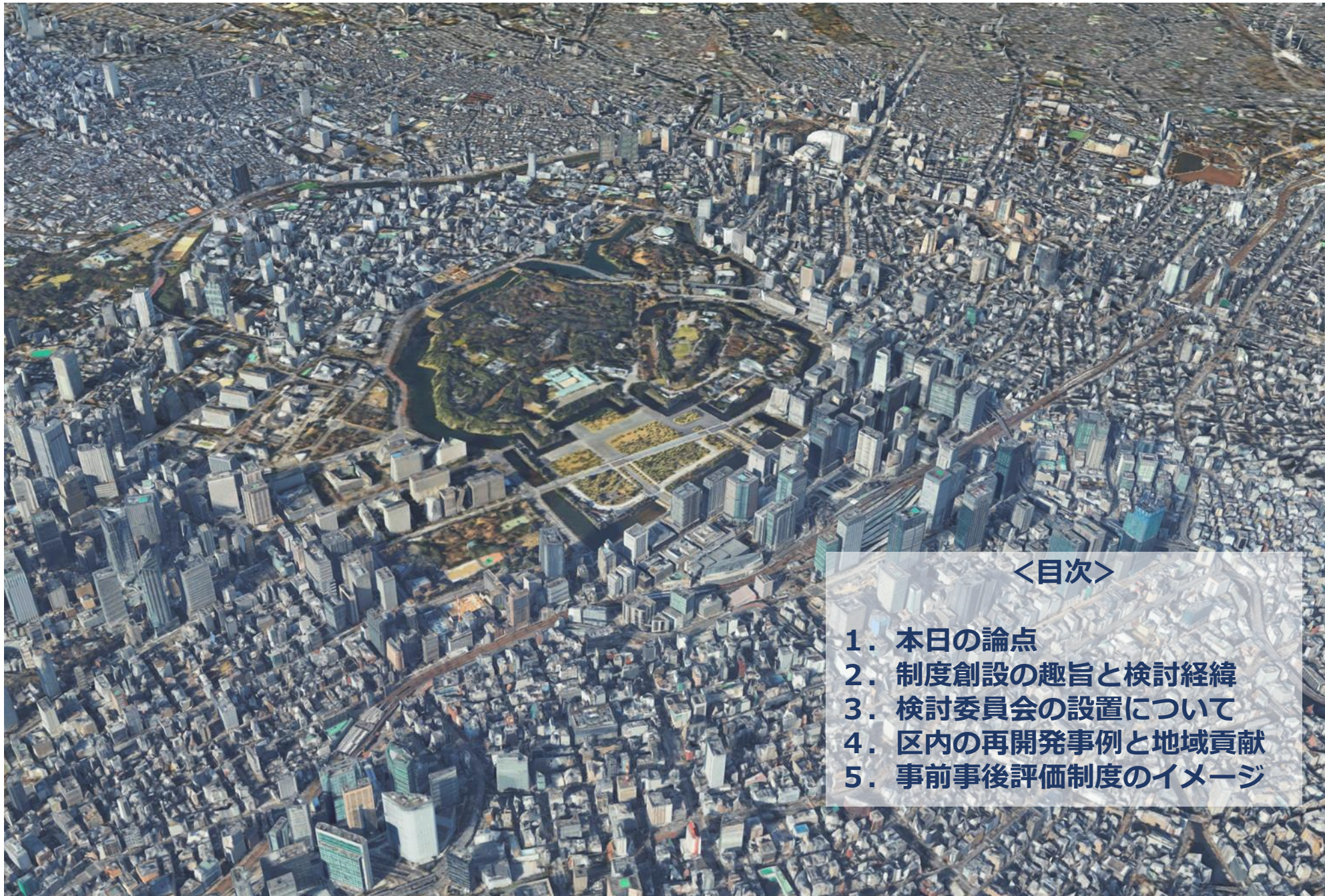


**第1回 千代田区再開発事業  
事前・事後評価制度検討委員会**

**再開発事業 事前・事後評価制度  
の検討経緯と制度イメージについて**

2025年10月28日（火）  
環境まちづくり部 地域まちづくり課



## ＜目次＞

1. 本日の論点
2. 制度創設の趣旨と検討経緯
3. 検討委員会の設置について
4. 区内の再開発事例と地域貢献
5. 事前事後評価制度のイメージ

# 1. 本日の論点

1. 事前・事後評価制度を創設する目的（p13-14）は妥当か
2. 評価を行う3つの視点（p32）は妥当か
3. 評価項目設定のイメージ（p36-40）は妥当か
4. 「事前評価」制度（p44）のイメージ共有

## **2. 制度創設の主旨と検討経緯**

- 1. 検討の背景**
- 2. 制度創設の目的**
- 3. 評価制度導入のメリット**
- 4. これまでの検討経緯**

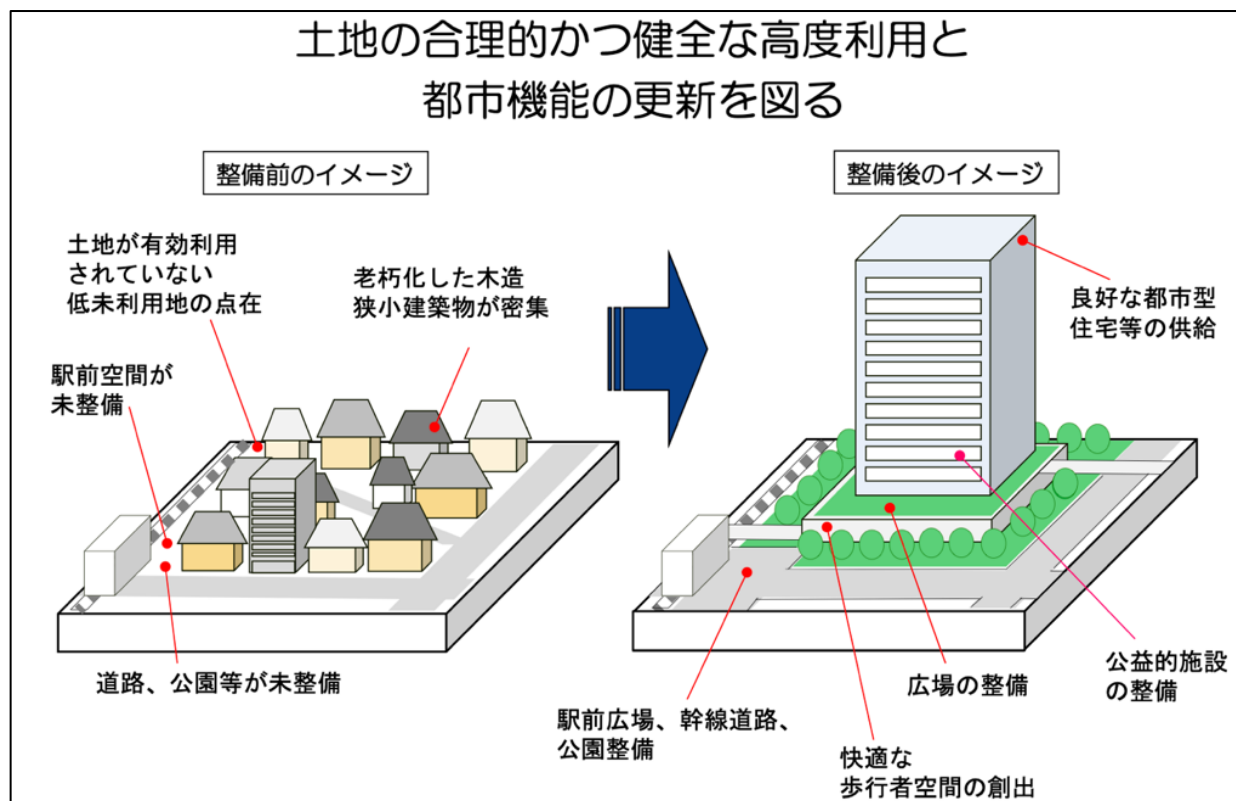
# 1. 検討の背景

## ①再開発事業の主旨

### 都市再開発法（昭和44年）

第一条 この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における**土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新**とを図り、もつて**公共の福祉に寄与すること**を目的とする。

- 歴史の長い法律ですが、「**公共の福祉**」の概念は時代とともに変化し、地域により異なっています。



# 1. 検討の背景

## ②再開発事業の意義や期待される貢献の変化 (1)公共空間のニーズの変化

- 都市再開発法の当初の意義は、老朽建物の共同化や不燃化を通じた安全性の確保、公共空間の整備を通じた都市の快適性や利便性の強化が軸になっていました。



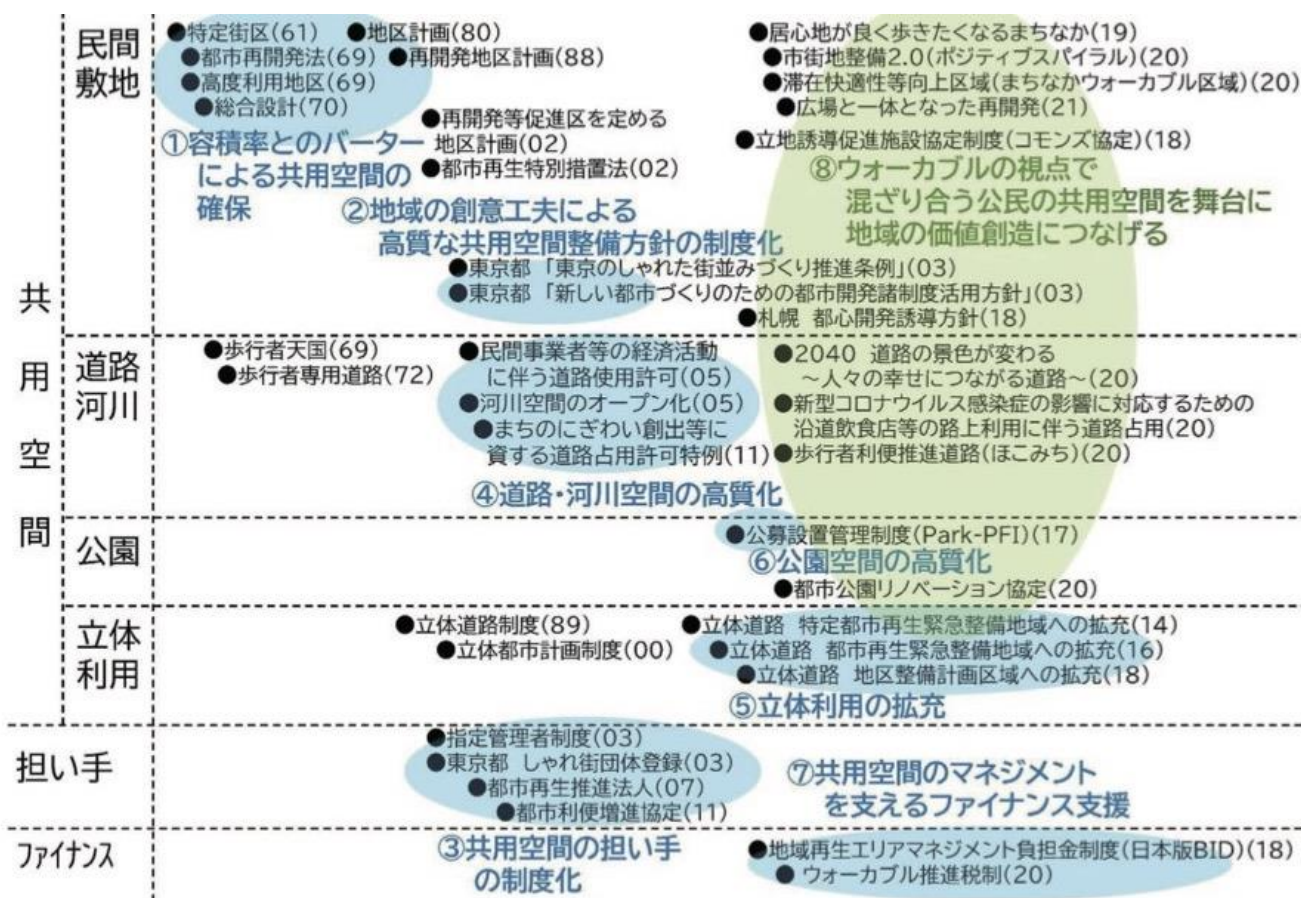
公共空間の整備に関する法制度の変遷

- 公共空間の整備のみに着目しても、都市の成熟化と社会の価値感の変化等を通じて、求められる性能や内容が変化している。



### 例)

- ① 街並みを含めた高質な公共空間
- ② 河川空間の活用・高質化
- ③ 公園の管理も含めた利用形態の高度化・複合化
- ④ 整備した空間のマネジメント



# 1. 検討の背景

## ②再開発事業の意義や期待される貢献の変化 (2)地域課題の多様化

- 経済環境の変化、人口及び人口構造の変化、環境・エネルギー問題の深刻化、気候変動対応、地方都市の衰退など、都市をめぐる課題が増え、地域により異なる課題に向き合う必要が発生しています。

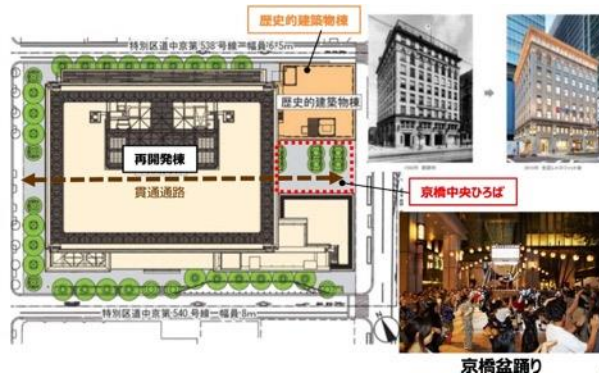
### 中心市街地の人口減少と高齢化に対応（富良野市）

- 店舗の集積、介護付き有料老人ホーム(高齢者向け住宅)、クリニック、薬局、市立認可保育所、住宅等を整備。
- ➡地価上昇及び居住人口増加



### 歴史資産を継承した新たな景観形成（中央区）

- 歴史的建築物の外観保全、耐震性能の確保、リノベーション、24時間通行可能な貫通通路と一体的なオープンスペースの整備。
- ➡来街者増加、防災拠点確保、歴史資源の保全



### 中心市街地衰退と公共施設の老朽化に対応（和歌山市）

- 商業、業務、ホテル、図書館、駐車場の複合機能を整備
- ➡駅や図書館の利用者の増加、周辺地区における住宅建設及び居住人口の増加



# 1. 検討の背景

## ③再開発事業の評価に関する国の動き「事後評価マニュアル（案）」（2019年～）

- 市街地再開発事業の評価について令和元年に国土交通省が「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）・市街地再開発事業による税収評価マニュアル」を公開しています。
- 全国的には実施主体はまだ少ないのが現状（都内では港区、荒川区）です。

	国土交通省「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）」（令和元年）
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>●市街地再開発事業の<b>効率性</b>及び実施過程における<b>透明性の一層の向上</b>を図るため実施</li><li>●事業完了後の効果、環境への影響等の確認を行い、必要に応じて、適切な<b>改善措置を検討</b></li><li>●事後評価の結果を<b>同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直し等に反映させる</b></li></ul>
評価の視点	<ol style="list-style-type: none"><li>①費用対効果の算定基礎となった要因の変化</li><li>②事業効果の発現状況</li><li>③事業実施による環境の変化</li><li>④社会経済情勢の変化</li><li>⑤今後の事業評価の必要性</li><li>⑥改善措置の必要性</li><li>⑦同種事業の計画・調査のあり方、見直しの必要性</li></ol>
特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>●事業実施による変化を調査データや統計データ等の<b>客観的データを根拠にして計測し、事業の効果を総合的に評価する</b></li></ul>

表 国土交通省「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）」の概要

# 1. 検討の背景

## ④再開発事業評価の他都市事例（荒川区と港区における事後評価制度）

表 荒川区及び港区における事業評価手法の概要

	荒川区「再開発事業における評価基準書」（平成29年）	港区「港区再開発事業に係る事後評価制度」（平成29年・令和7年改定）
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>● 再開発事業は極めて公共性の高い事業</li><li>● 補助金は、効率的・効果的かつ適正に執行する必要</li><li>● 事業の効果を様々な観点から把握・検証し、その結果を他地区で具体的に反映させることが必要</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 再開発事業の達成状況等を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</li><li>● 港区まちづくりマスタープランに示す、8つの分野別の方針を基に、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評価する。</li><li>● 事後評価制度を実施することにより、市街地再開発事業のPDCAサイクルを構築する。</li></ul>
評価の視点	<ol style="list-style-type: none"><li>① これまで行ってきた再開発を同一の基準で評価する。</li><li>② できる限り客観的にかつ具体的な指標により評価する。</li><li>③ 地区内だけでなく、周辺地域への影響を評価する。</li><li>④ 再開発事業の実施前、実施後の比較を分かりやすく表現する。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>① 都市マスタープランの方針に基づく評価指標を設定する。</li><li>② 道路公園、公開空地の整備効果を評価する。</li><li>③ 多様化するまちづくりの動向と地区特性の違いを踏まえて、地区特性・事業特性に応じた評価をする。</li></ol>
特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>● 評価項目の根拠は都市マスタープランの目標としており、大項目として、①安心安全、②快適、③活力を上げている</li><li>● 事業実施による変化を調査データや統計データ等の定量的データを根拠にして計測し、事業の効果を総合的に評価する点は国のマニュアルと同等の考え方</li><li>● 全ての項目の評価点をレーダーチャートで示し、その事業の評価結果の特徴を分かりやすく明示</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 評価項目は設定されているが、「事業目的に応じた評価項目」を設定（選択）できるようにし、「まちづくりの創意工夫や独創的な取組に関する評価項目」は独自に提案できるようにしている</li><li>● 定量的なデータのみではなく、定性的な評価項目も導入している</li><li>● 施行者によって事業評価の提案をさせ、それをもとに再開発担当による評価、事後評価委員会による評価の2段階評価を行っている</li></ul>

# 1. 検討の背景

## ⑤現代の再開発事業への社会的期待と事業評価の意味

1. 防災性向上や快適な公共空間の整備などの基本的な期待は変わっていないが、時代の変化により**期待内容は徐々に変化**しています。
2. 社会全体の変化に起因する期待の変化とは別に、**地域ごとの課題への対応が必要**となっています。
3. 気候変動や環境問題に対する対応、災害発生時の対応など、**以前にはなかった期待も加わっ**ています。
4. 再開発事業で整備された機能や空間を有効に活用するため、エリアマネジメントの仕組みなど**事業後の対応が求められ**ています。



# 1. 検討の背景

## ⑤現代の再開発事業への社会的期待と事業評価の意味

### 1. 公的資金の投入のあり方を考える

- 経済状況の変化により、これまでの事業スキームでは成立しない事例も出てきています。税金の投入のあり方を考える上で、再開発事業の効果を明確化する必要があります。

### 2. まちづくりのビジョンを実現するための手法として、再開発事業への期待内容を明確にする

- 再開発事業の効果を明確にすることで、各計画に示すビジョンを実現するための期待内容を明確にすることができる可能性があります。

### 3. 周辺地域との合意形成手段としての活用

- 再開発事業や大規模開発について周辺地域からの反対や合意形成ができない場面が発生しています。周辺地域との対話の手法として事業の評価（事前・事後）をしておくことも有効と考えられます。

## 2. 制度創設の目的

### ① 制度創設の背景

- 千代田区は3つのエリア毎に地域性が異なり、都市計画マスタープラン等でもそれを踏まえた各地域のまちづくりの方針が明記されています。
- 再開発事業が多く実施され、区民等からも様々な意見が出されている状況ですが、事業を評価する仕組みはありません。
- 様々な再開発事業の効果に対する区民等の理解を促していく必要性が高まっています。

図 制度検討の背景と目的

#### <検討の背景>

- ① 3エリアの異なる地域特性方針の明確性
- ② 公共性の高い再開発事業への様々な意見
- ③ 公的事業としての適性な「評価」の必要性

#### <問題意識>

- ① 再開発の意義・メリットを分かりやすく説明
- ② 地域らしさの継承と地域ニーズの反映
- ③ 区有財産の適正評価・有効活用
- ④ 事業費の適正評価・LSC評価

#### 制度設計に必要な観点

- ① 「公平性・客観性」のある評価プロセス
- ② 「事前協議」による地域ニーズの反映
- ③ 区民に分かりやすい評価結果の提示

#### <制度創設の基本的な目的>

- ① 再開発事業の効果及び地域社会への影響を「可視化」し説明する
- ② 「地域に合った」空間性能を持つ事業を誘導する
- ③ 地域との対話を通じ地域の「納得」を獲得する
- ④ 公的財産を有効に活用する

## 2. 制度創設の目的

### ② 評価の目的

- この評価制度では、他の自治体で実施する「事後評価」だけではなく、加えて「事前評価」の仕組みを加えて、「事前・事後評価」を行う事を想定しています。
- それぞれの評価の目的を整理すると、下図の様に整理されます。

#### 事前評価の目的

- ① 計画立案過程で「**地域の意見を把握**」することにより事業で解決すべき「**地域課題**」の一部を解決する
- ② 事業計画の効果を「**可視化**」することにより区民等の理解を得る。

### ② 評価対象について

- 評価の対象は公共性の高い事業として、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の都市計画決定を伴う案件を対象とします。

#### 事後評価の目的

- ① 竣工後5年経過した時点で再評価を行い、現実の空間での「**効果の実現状況**」を把握し評価する。
- ② 計画前に把握できない「**ソフトや利用状況**」について評価を追加する。
- ③ 評価結果を「**可視化**」することにより区民等の理解を得る。

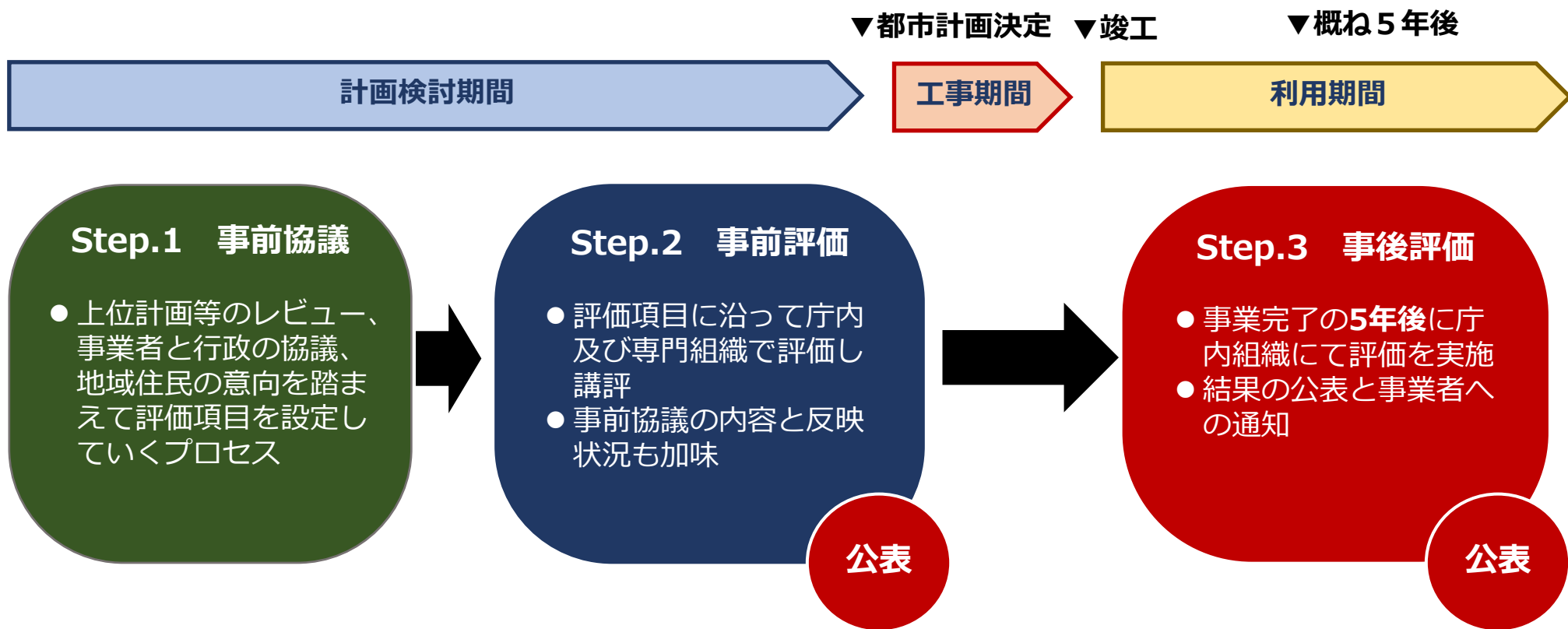
#### 評価全体を通じた目的

- ① 評価結果を組合や事業者にフィードバックし、今後の事業の活かす。
- ② 評価結果をストックし、今後の再開発事業の評価方法や事業に関する行政指導に活かす

図 事前・事後評価制度の目的

## 2. 制度創設の目的

図 事前・事後評価制度の大きな流れ



### 3. 評価制度導入のメリット

- 再開発事業の評価制度の導入は、立場ごとに一定のメリットがあると考えられます。
- 評価にあたっては、事業主体に対して行政が指導するというよりも、**区民にとってメリットのある事業を実現するための協働作業であるというスタンス**で取り組む必要があります。



図 立場別の様々なメリット

## 4. これまでの検討経緯

### ①2022年度（令和4年度）からの検討体制

#### 2022～2023年度（令和4年～5年度）：庁内検討

- ①再開発評価に関する事例調査
- ②再開発評価制度の主旨や項目に関する庁内意見交換

#### 2024年度（令和6年度）：庁内検討

- ①再開発事業 事前・事後評価制度の方針、評価項目、評価指標の検討
- ②モデルスタディの実施（ワテラス、飯田橋サクラパーク）

#### 2025年度（令和7年度）：委員会による検討

- ①再開発事業 事前・事後評価制度及び運用のあり方の検討
- ②関係主体へのヒアリングの実施
- ③モデルスタディの実施

## 4. これまでの検討経緯

### ②令和4～5年度の庁内検討での意見等

#### ■ 評価対象

- ・市街地再開発事業を評価対象とし、場合により他事業に展開する可能性も念頭に置く

#### ■ 地域意向の把握

- ・意向把握前に、再開発の意義や、各段階の主論点を丁寧に共有
- ・地域団体や区民、実際の利用者を含め、幅広い対象のニーズを把握

#### ■ 評価項目案の作成

- ・シンプルな最低限の共通項目に、上位計画・地域ニーズを踏まえた個別項目を追加
- ・基本は定量指標とし、十分な客観性と事業者の対応しやすさを重視
- ・賑わい・コミュニティ形成のマネジメントなど定量化しづらい項目は定性指標とする
- ・交通・防災等の加点方式の評価と、風害等の減点方式の評価を分け、メリットは明確に示す
- ・大規模再開発のみを優遇するのではなく、規模によらず、公平に評価
- ・評価結果のパターン別に住民説明の対象者の範囲を整理
- ・事前評価の項目が達成できない場合、事業者の追加対応制度も検討

#### 【項目別】

- ・「地域らしさ」に対して貢献する項目、阻害する項目を整理
- ・環境政策課と連携して既存データを活用し、環境アセスメントと一括で環境項目を評価

## **3. 検討委員会の設置について**

- 1. 検討体制**
- 2. 検討スケジュール**
- 3. 検討委員会の構成と議題**

# 1. 検討体制

## 1. 事前事後評価制度の検討・策定時（令和7年～）

＜検討体制＞

- ①学識経験者
- ②千代田区職員

### （1）制度案の作成

客観的な根拠を踏まえた制度構築のため、学識＋区職員にて検討委員会を設置し、制度案を検討

### （2）制度の策定

議会報告、パブコメ実施により区民意見等を集約の上、制度策定



## 2. 再開発事業評価委員会による評価時（令和9年～）

＜検討体制＞

- ①学識経験者
- ②区民委員
- ③千代田区職員

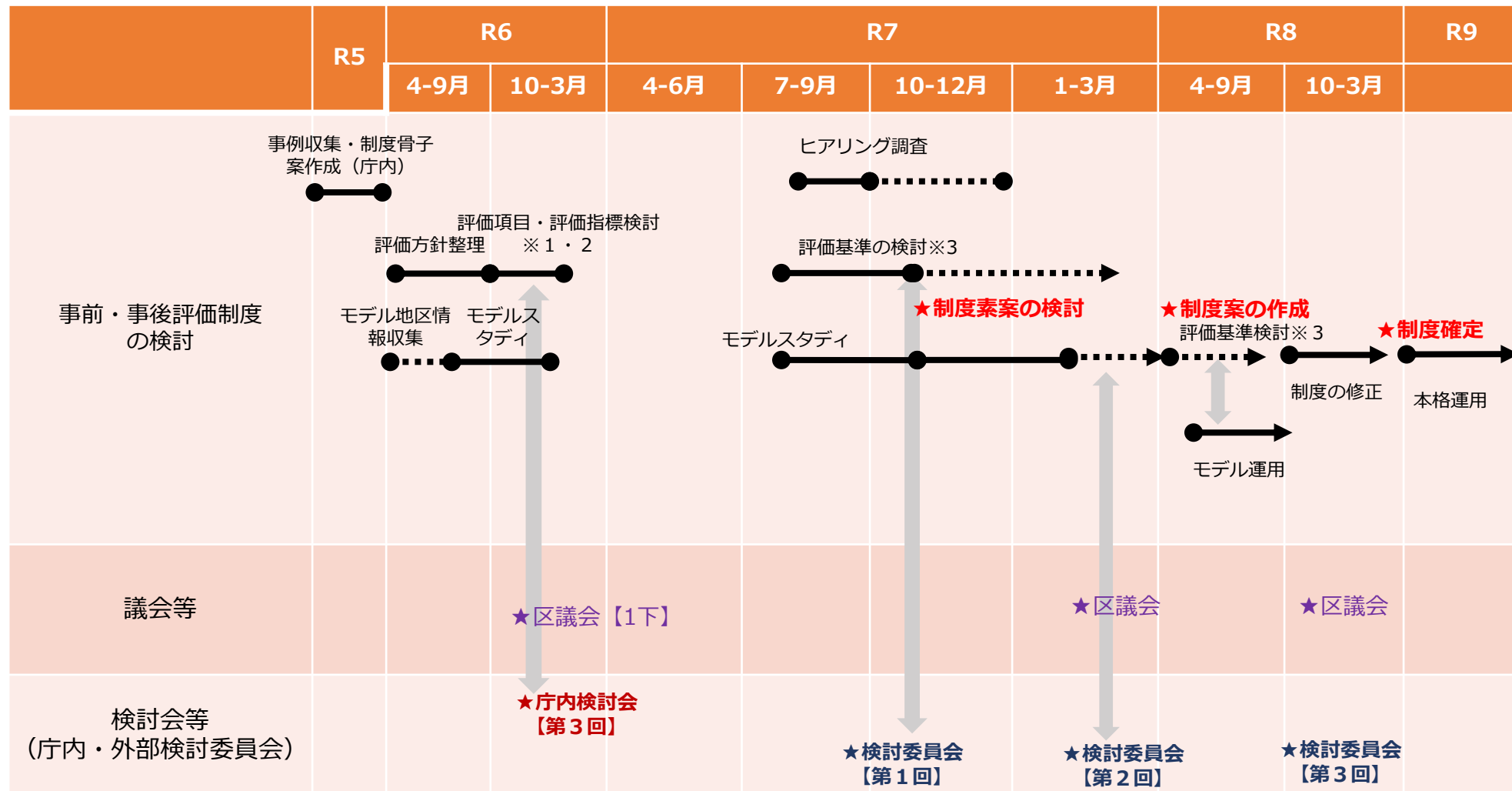
### （1）事前評価の実施

### （2）事後評価の実施

地域の声を踏まえた評価が有効であると考えられるため、学識＋区民委員＋区職員にて評価を実施

## 2. 検討スケジュール

- 現在、評価の枠組み、指標案の検討中であり、モデルスタディを経て、評価基準、評価項目を精査・検討します。
- 検討にあたっては、再開発事業を実施または調整・支援する事業者等にヒアリングを行い、参考意見を抽出します。
- これまでの検討内容を基本に、R8に制度案の作成とモデル運用、R9から本格運用を目指します。



- ※1 「評価項目」は「居住とコミュニティ」、「空間・景観デザイン」などの評価を行うメニューを指す
- ※2 「評価指標」は「有効空地の確保」、「賑わい拠点の形成」などの具体的に評価で測るものを指す
- ※3 「評価基準」は指標を評価する際の基準を指す（有効空地が〇%以上はAなど）

### 3. 検討委員会の構成と検討事項

#### ① 検討委員会の構成

- 検討委員会は、専門分野の異なる外部の学識経験者と千代田区職員により構成します。
- 必要に応じて、関係者の出席を検討します。

千代田区再開発事業に対する事前・事後評価制度検討委員会名簿

区分	氏名	所属	専門等
学識 経験者	村山 顕人	東京大学・都市工学専攻教授	都市計画・土地利用
	大沢 昌玄	日本大学・土木工学教授	交通計画
	高取 千佳	東京大学・都市工学専攻准教授	景観、緑地計画
千代田区	加島 津世志	環境まちづくり部 (まちづくり担当部長兼務)	
	川又 孝太郎	環境まちづくり部 ゼロカーボン推進技監	
	神河 洋行	環境まちづくり部 環境政策課長	
	村田 啓介	環境まちづくり部 道路公園課長	
	須貝 誠一	環境まちづくり部 基盤整備計画担当課長	
	榊原 慎吾	環境まちづくり部 景観・都市計画課長	
	吉田 佑	環境まちづくり部 地域まちづくり課長	
	齋藤 浩一	環境まちづくり部 麴町地域まちづくり担当課長	
	碓谷 克幸	環境まちづくり部 神田地域まちづくり担当課長	
	印出井 一美	地域振興部長	
	赤海 研亮	地域振興部 コミュニティ総務課長	
	夏目 久義	政策経営部 財産管理担当部長	
	小菅 啓介	政策経営部 企画課長	
山下 淳一	政策経営部 災害対策・危機管理課長		

### 3. 検討委員会の構成と検討事項

#### ②検討委員会での検討事項

検討項目	第1回 (令和7年10月頃)	第2回 (令和8年2月頃)	第3回 (令和8年度)
1. 検討スケジュール	○ 策定・運用開始に向けたスケジュールの確認	○ 同左	○ 同左
2. 検討の背景と目的	○ 確認		
3. 他都市等の状況	○ 確認		
4. 事前・事後評価の実施ステップ	○ 確認		
5. 千代田区として考える評価の視点	○ 意見交換	○ 意見交換（修正版）	
6. 評価項目の考え方と評価項目（案）	○ 意見交換	○ 意見交換（修正版）	
7. 事前・事後評価制度（案）		○ 意見交換	○ 意見交換（修正版）
参考) 事前・事後評価モデルスタディ	○ 意見交換	○ 意見交換（修正版）	

## **4. 区内の再開発事例と地域貢献**

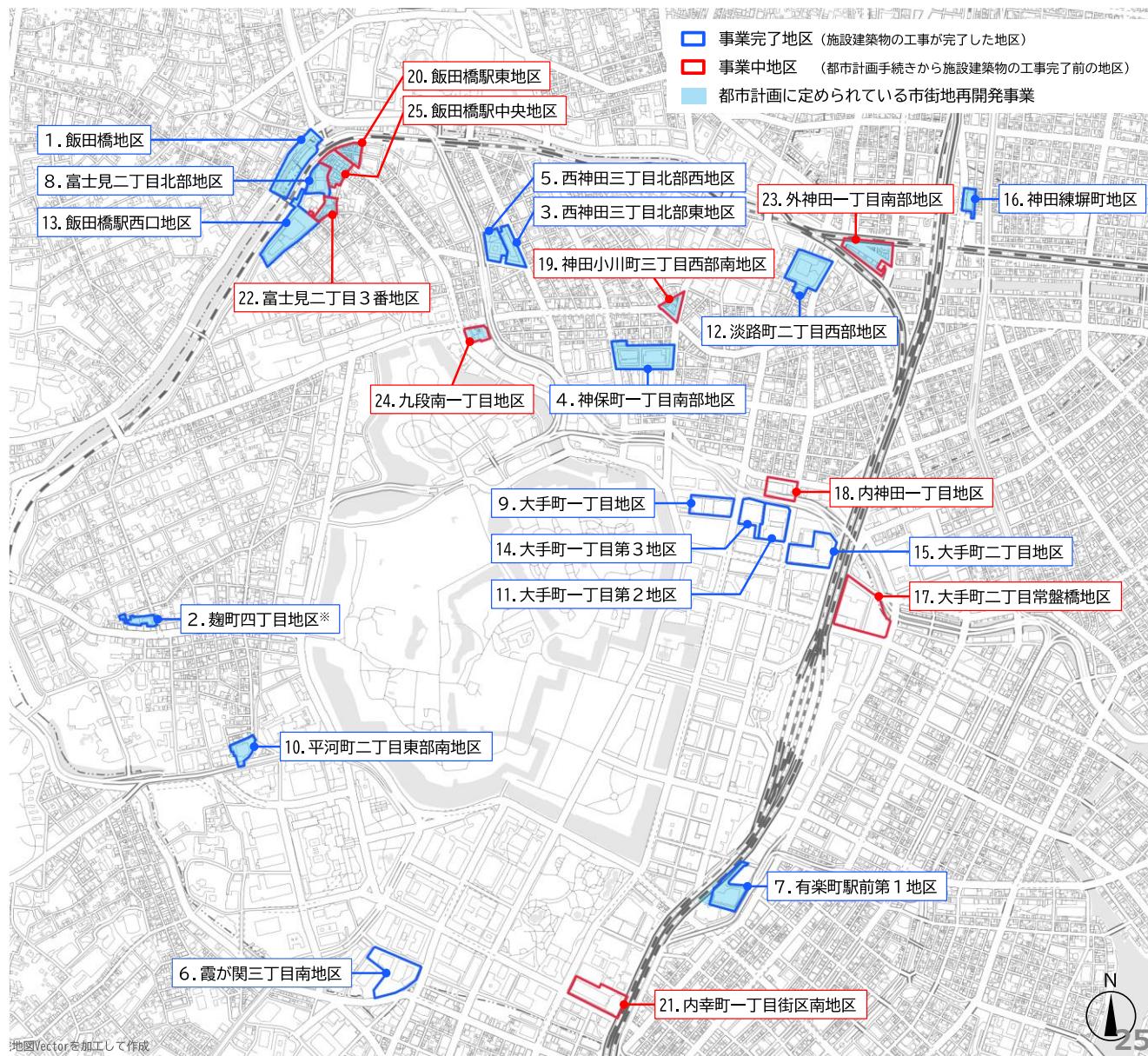
- 1. 区内の主な再開発事業**
- 2. 区内の再開発事業と主な効果・地域貢献**

# 1. 区内の主な再開発事業

## ①再開発事業の立地動向

- 千代田区で多数の市街地再開発事業が進行中です。
- 区の各地域の特性の違いが影響し、事業自体の個別性が強いのが特徴となっています。
- 具体的には用途構成、施設コンセプトが大きく異なる、背景としての地域課題も加味され、全く性質の異なる事業が実施されています。

図 区内の主要な市街地再開発事業



# 1. 区内の主な再開発事業

## ②規模や用途の特徴

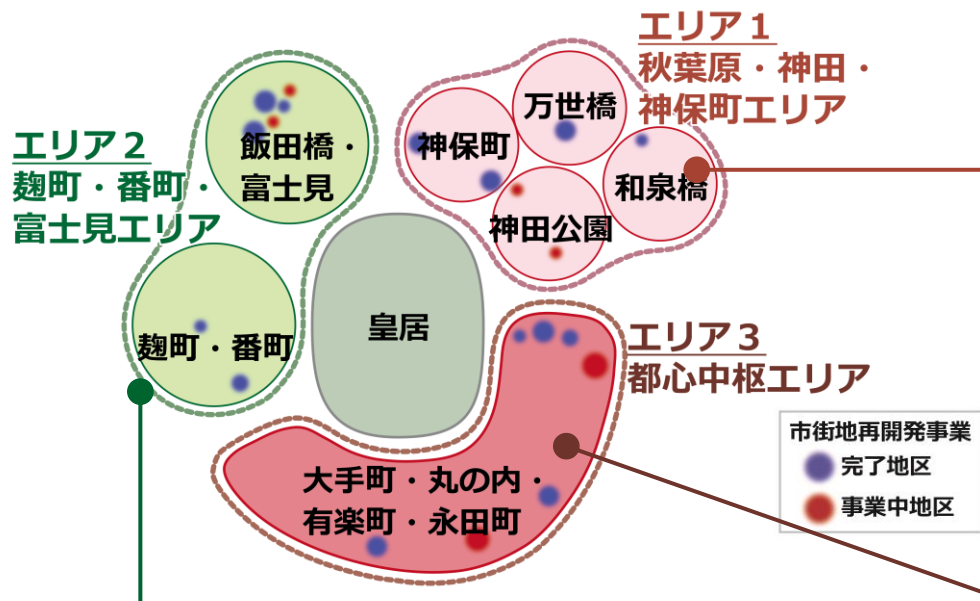
- 区内のこれまで主な再開発事業は、規模は1ha未満のものから2.5ha程度まで幅があり、延べ面積も2万㎡から15万㎡と大小様々な事業があります
- 用途構成は、千代田区という都心区の特徴から事務所用途が基本となり、それに住宅、店舗等が加わるのが一般的な構成になっています。
- 高さも100m未満のものから、160mを超える高層の事業があります。
- 事業規模は100億円から600億円を超えるものまで様々ありますが、近年の物価上昇により、今後事業費が高騰していくと考えられます。

表 千代田区内の過去の主な市街地再開発事業

地区名（施設名）	区域面積	主要用途	延べ面積	建物高さ	総事業費
有楽町駅前第1地区 （有楽町イトシア）	約1.5ha	事務所・店舗・ 駐車場等	約79,500㎡	120m	約414億円
麴町四丁目地区 （麴町クリスタル シティ）	約0.4ha	事務所・住宅・ 店舗・宿泊施設 等	約22,150㎡	—	約132億円
西神田三丁目北部東地区 （千代田ファーストビル 東館）	約0.9ha	事務所・住宅・ 店舗・駐車場等	約38,950㎡	80m	約205億円
西神田三丁目北部西地区 （千代田ファーストビル 西館）	約0.9ha	事務所・住宅・ 店舗・駐車場等	約59,000㎡	135m	約251億円
神保町一丁目南部地区 （東京パークタワー 神保町三井ビルディング）	約2.5ha	事務所・住宅・ 店舗・中水道施 設・駐車場等	約145,600㎡	98m	約662億円
富士見二丁目北部地区 （プラノ飯田橋）	約1.0ha	事務所・住宅・ 店舗・駐車場等	約75,300㎡	140m	約352億円
平河町二丁目東部南地区 （平河町森タワー）	約0.7ha	事務所・住宅・ 店舗・駐車場等	約51,500㎡	125m	約198億円
淡路町二丁目西部地区 （ワテラス）	約2.2ha	事務所・住宅・ 店舗・公益施 設・駐車場等	約127,500㎡	165m	約585億円
神田練堀町地区 （住友不動産秋葉原駅前 ビル）	約0.5ha	事務所・住宅・ 店舗等	約28,000㎡	115m	約243億円

# 1. 区内の主な再開発事業

参考図 千代田区のエリア区分と主な再開発事業



## エリア1：秋葉原・神田・神保町エリア

<地域特性に関するキーワード>

- 界隈文化と創造的活動、下町DNA、新しい魅力
- 歴史とアート、文化の融合と創造・発信

- 項目例
- 文化創造・伝承機能
  - 歴史的資産活用
  - インキュベート、シェアオフィス 等



ワテラス(2013)



内神田1丁目地区(2025)

## エリア2：麹町・番町・富士見エリア

<地域特性に関するキーワード>

- 落ちついた住環境・業務との調和
- 緑・水辺の活用、商店の活気創出

- 項目例
- コミュニティ形成機能
  - 子育て支援機能
  - ローカル商業機能 等



飯田橋サクラパーク(2014)



飯田橋プラノー (2009)

## エリア3：都心中枢エリア

<地域特性に関するキーワード>

- 首都を牽引する世界に開かれた都市活動
- 風格ある空間・街並、環境共生空間

- 項目例
- 歴史的建造物の意匠の継承
  - 国際対応会議機能
  - 観光情報発信機能 等



大手町プレイス (2014)



内幸町一丁目街区南地区(2039)

## 2. 区内の再開発事例と主な効果・地域貢献

表 特徴の異なる再開発事業の例

地区名 主デベロッパー	用途／容積率／面積等	適用制度	開発事業の特徴 (公共貢献的特徴)	想定される評価ポイント (例)
①淡路町二丁目 西部地区（ワテラス） (事前事後評価) 安田不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務所・住宅・店舗・コミュニティ施設・駐車場・学生賃貸用住宅</li> <li>北：990%+南：550%</li> <li>北：約129,000㎡（延）</li> <li>南：約3,730㎡（延）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生特別地区</li> <li>第一種市街地再開発事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学生マンション</li> <li>区立公園</li> <li>エリアマネジメント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水と緑豊かなオープンスペース</li> <li>歴史の継承を意識した外観デザイン</li> <li>新たなコミュニティづくりに寄与するエリアマネジメント</li> </ul>
②飯田橋駅西口 地区（飯田橋サクラパーク） (事前事後評価) 三井不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務所、店舗、住宅、教会、駐車場</li> <li>業務商業棟：約660%、約124,000㎡（延）</li> <li>住宅棟：約260%、約68,500㎡（延）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発等促進区</li> <li>第一種市街地再開発事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路拡幅による歩行者空間の確保</li> <li>パッサージュ</li> <li>防災用飲料井戸</li> <li>環境負荷低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行空間の確保</li> <li>商業による賑わい</li> <li>都市防災機能の拡充</li> <li>環境負荷低減</li> </ul>
③内神田一丁目 地区 (事前評価) 三菱地所	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務所、店舗、ビジネス支援施設、駐車場</li> <li>計画：1,400%</li> <li>約84,500㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生特別地区</li> <li>第一種市街地再開発事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水上交通拠点</li> <li>水辺空間整備</li> <li>地域冷暖房施設</li> <li>アグリ・フード分野の産業支援施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>神田-大手町の結節点となる交流広場</li> <li>船着き場整備による舟運活性化</li> <li>イノベーションを加速する施設導入</li> <li>エネルギーネットワーク整備</li> </ul>

## 2. 区内の再開発事例と主な効果・地域貢献

### ①ワテラス（淡路町二丁目西部地区） ・ ・ **コミュニティ・防災・環境**

地域貢献概略図

#### <コンセプト>

- ① **公園の再編拡大**や敷地内オープンスペースの確保による緑化空間等の創出
- ② 定住人口の回復とコミュニティ施設の整備による、住民、学生、就業者が交流する**淡路型コミュニティの拠点整備**
- ③ 地域防災、地球環境、周辺地区を含めた歩行環境の向上



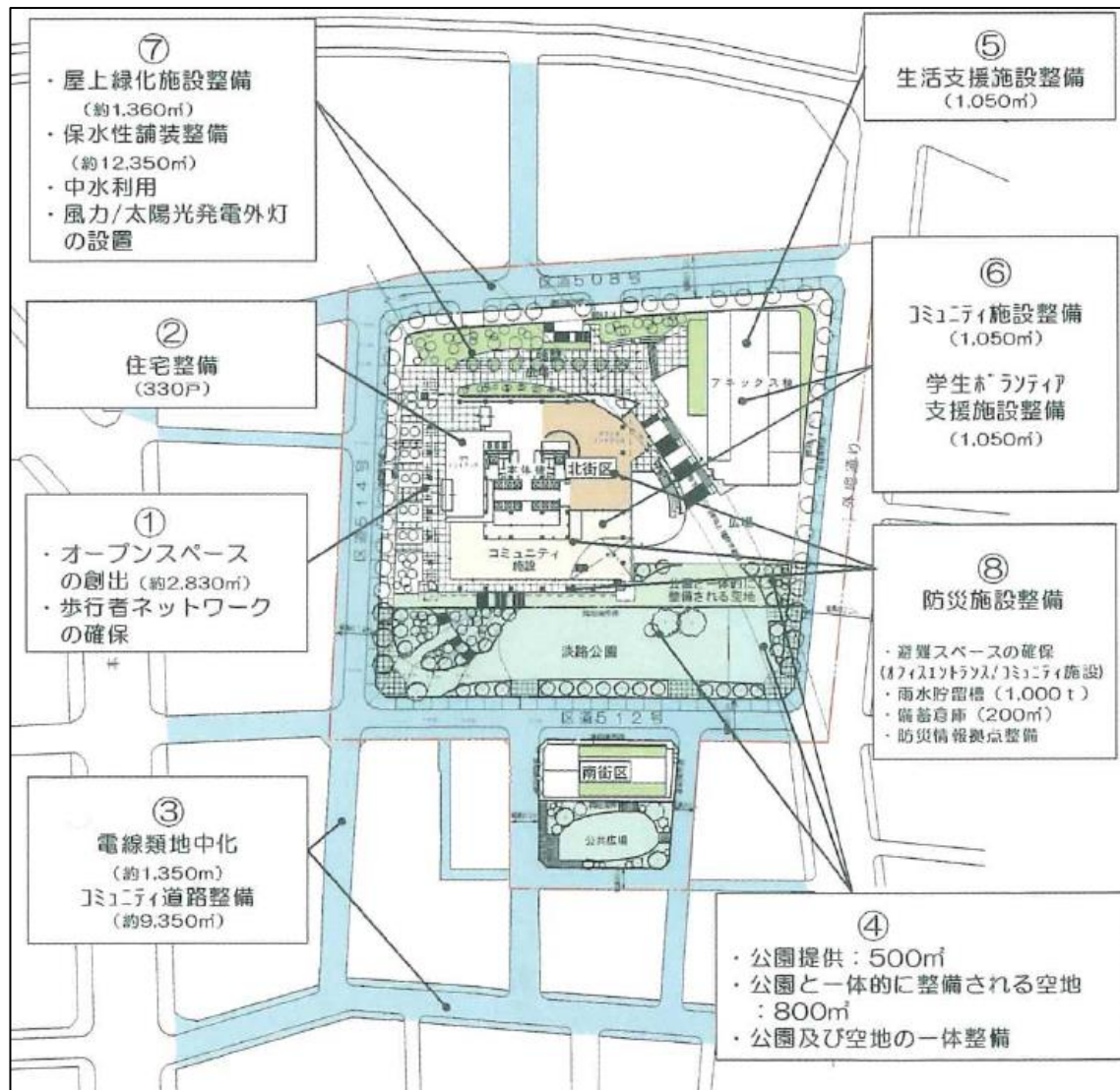
福祉施設



学生アパート



公園・広場



## 2. 区内の再開発事例と主な効果・地域貢献

### ②飯田橋サクラパーク（飯田橋駅西口地区） ・ ・ 用途複合、周辺都市基盤、自然空間創造

#### <コンセプト>

- ① 建物の老朽化、事務用途に偏重した土地利用の解消。
- ② 外濠公園と後背地、早稲田通り、大神宮通りに面する**商店街と駅西口との連続性の確保**
- ③ 狭隘道路、歩道未整備等の課題の解消
- ④ 業務・商業・住宅の複合開発、**道路拡幅や広場・歩行者空間等の整備**



●石垣のグランドエントランス  
グランドエントランスの石垣は、歴史的資産の改修を多数手掛ける事業者により周辺との調和が意識されている



●桜並木  
従前はかなり通りにくい道路だったが、周辺の自然環境と調和する形で地区内には10種類、40本以上の桜が植樹されている



●建物への引込み  
動線計画を意識し、地域生活者やオフィスワーカーの生活を充実させる店舗や生活利便施設が配置されている



●駅前広場  
利用者が都内有数の飯田橋駅からの人流を受けける駅前広場には、大きな滞留空間と建物名称にもある桜が配置されている



●グランドホール  
住宅棟の中で建物のコンセプトである“粋”と“エスプリ”を表現する吹き抜け空間を演出している



●親水空間  
外濠公園との親和性を意識した親水空間も整備し、地域と一体となった施設であることを表現している



●坂の路（区道262号線）  
周辺の住宅地への配慮を意識した落ち着いた着きのある沿道空間を整備する



●バスサージュ  
住宅棟と業務・商業棟をつなぐ空間として、居住者も来街者も越える空間として機能する



●業務棟エントランスホール  
広々とし、働く人々を受け入れながら、災害時の帰宅困難者の受け入れスペースとしても活用される



●富士見町協会  
120年以上の歴史を持つ協会であり、再開発事業における多様な人々が集まる空間の創出に寄与している

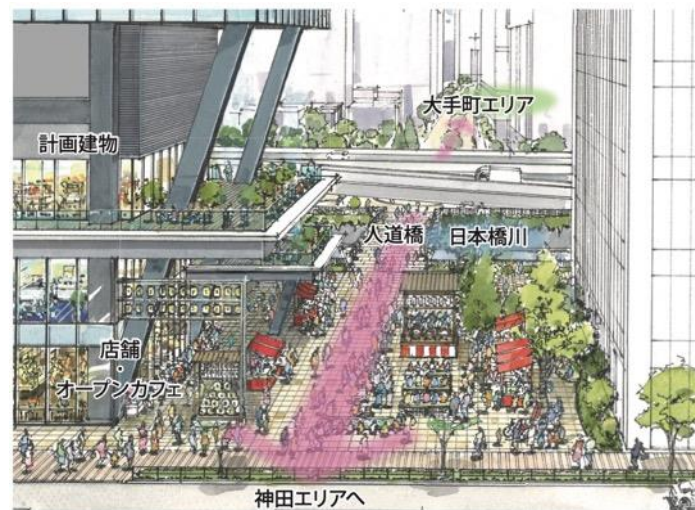
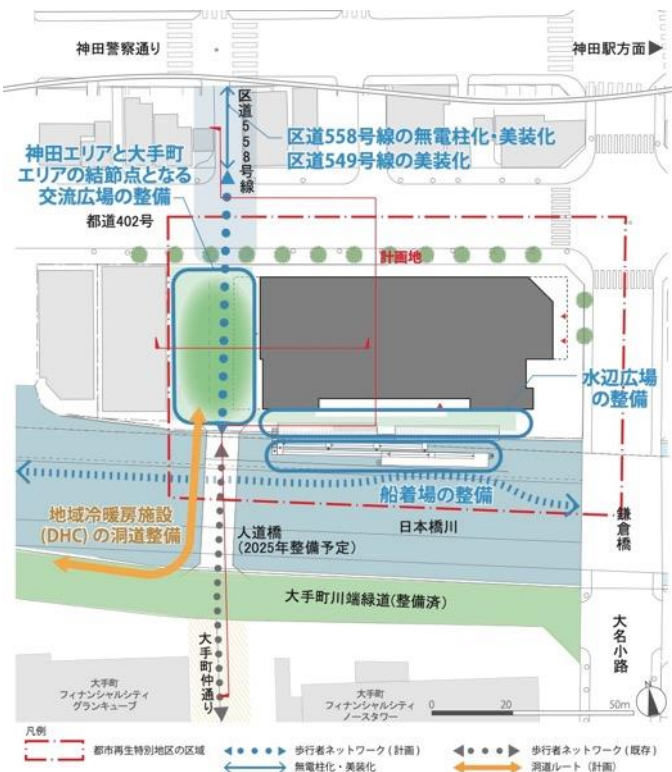


## 2. 区内の再開発事例と主な効果・地域貢献

### ③内神田一丁目地区・・回遊性と水辺活用、ビジネス支援、環境負荷軽減

#### <コンセプト>

- ① 神田・大手町エリアの回遊性向上、水辺空間の整備
- ② 国際競争力強化に資するビジネス・産業支援機能の導入
- ③ 防災性向上と環境負荷低減



交流広場と賑わいのイメージ



水辺空間の再生と舟運拠点の整備

## 5. 事前事後評価制度のイメージ

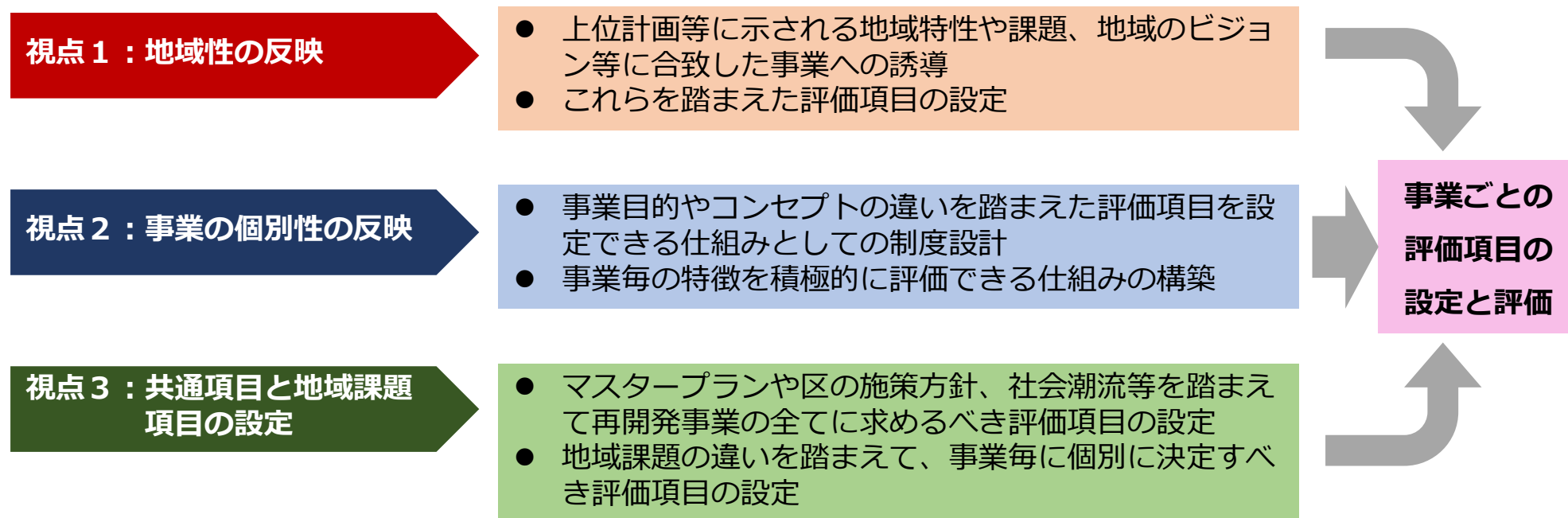
1. 評価の視点
2. 評価項目イメージ
3. エリアの評価について
4. 評価の流れ

# 1. 評価の視点

## ①千代田区における3つの評価の視点

- 再開発事業を評価するにあたり、千代田区の特性等を鑑み、評価の視点を以下3つ設け評価を行うこととします。
- 千代田区は、大きく3つのエリアに区分されますが、この3地域の「地域性」に鑑み、各地域にふさわしい開発事業を誘導する必要があります。
- また、地域性とも関連しますが、開発事業によって開発コンセプトや事業目的は異なります。このような「事業特性」を考慮して適切な評価項目を設定し、評価を行うことが重要です。
- さらに、地域特性と課題、事業特性の違いを鑑みると、評価基準の項目自体も一律同様の基準では評価が困難と考えられます。そのため、全ての事業に「共通して求める項目」と、「地域課題に応じて選択する項目」を設定することを想定します。

表 3つの評価の視点



# 1. 評価の視点

## ②評価の視点1「地域性の反映」

- 千代田区は、大きく3つのエリアに区分されるが、この3地域の「地域性」に鑑み、各地域にふさわしい開発事業を誘導する必要があります。
- 評価項目や評価方法を検討する上では、都市計画マスタープランに代表される上位計画における方針や地域別のビジョンを念頭に作成するものとします。

表 都市計画MPの理念・将来像及び基本方針と7つのテーマ

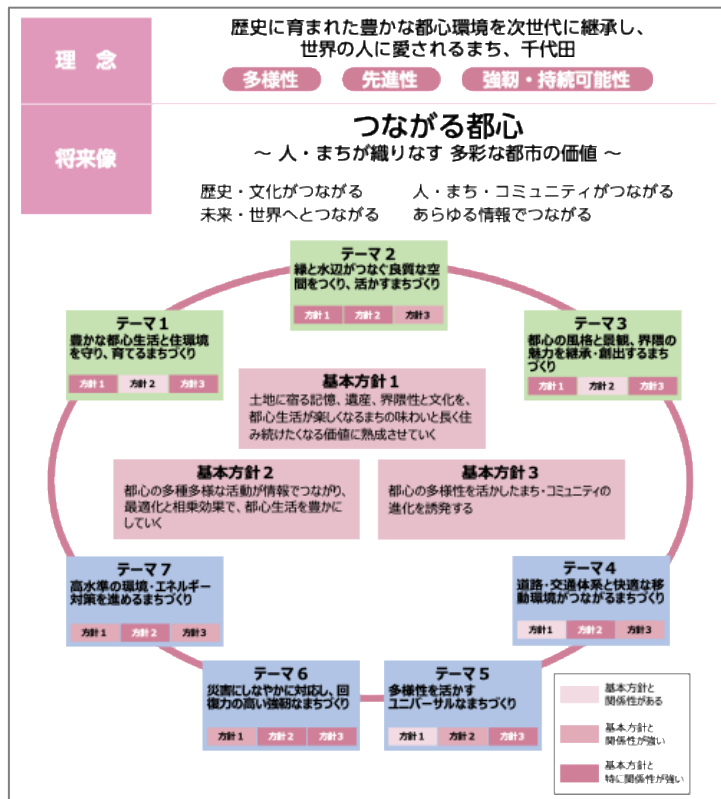


表 都市計画MPに示される地域ごとののまちづくりの方針

エリア	地域	方針（将来像）
Ⅰ. 麹町・番町・富士見エリア	麹町・番町地域	落ち着いた住環境と業務空間が共存・調和し、誰もが住み続けられるまち
	飯田橋・富士見地域	緑と水辺、学びの場による豊かな環境と商店の活気でつくる、魅力ある生活空間を育むまち
Ⅱ. 秋葉原・神田・神保町エリア	神保町地域	熟成された界隈の文化にひかれた多くの人が 創造的活動を広げるまち
	神田公園地域	由緒ある下町のDNAから 新しい魅力を醸成し、未来に伝えるまち
	万世橋地域	界隈の歴史性と先端性、アートが融合し、文化を創造・発信し続けるまち
	和泉橋地域	人、生業のつながりを育み、下町の魅力とコミュニティを醸成するまち
Ⅲ. 都心中枢エリア	大手町・丸の内・有楽町・永田町地域	風格ある環境共生空間で、世界に開かれた都市活動が育まれる強靭なまち

# 1. 評価の視点

## ③ 評価の視点2 「事業の個別性の反映」

- 区内では現在も多数の市街地再開発事業が進行中ですが、区の各地域の特性の違いも影響し、**事業自体の個別性が強いのが特徴**です。
- 具体的には用途構成、施設コンセプトが大きく異なる上に、背景としての地域課題も加味され、全く性質の異なる事業が実施されています。
- このような事業の個別性を踏まえ、評価にあっても**この個別性を加味した評価項目の設定が必要**です。



ワテラス（淡路町二丁目西部地区）

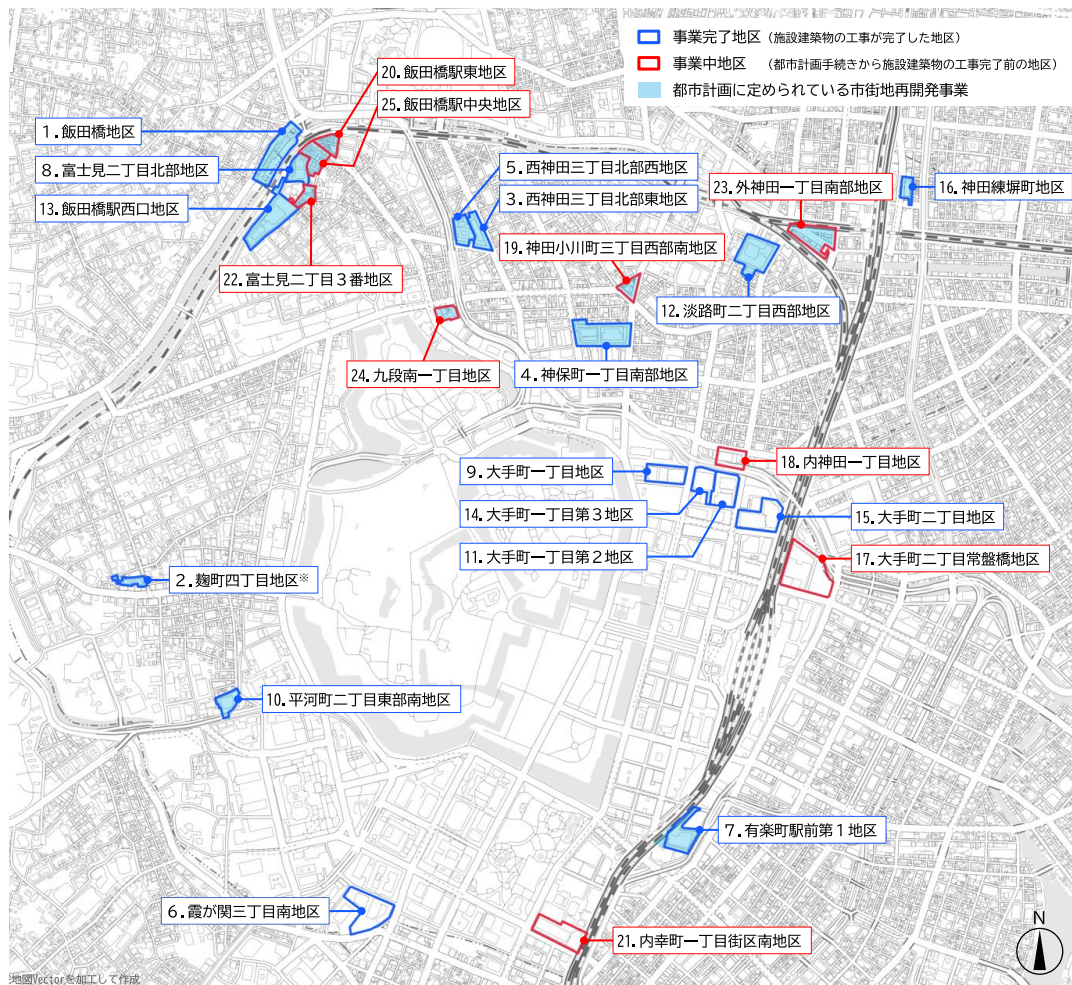


飯田橋サクラパーク（飯田橋駅西口地区）



大手町プレイス(大手町二丁目北地区)

図 区内の主要な市街地再開発事業



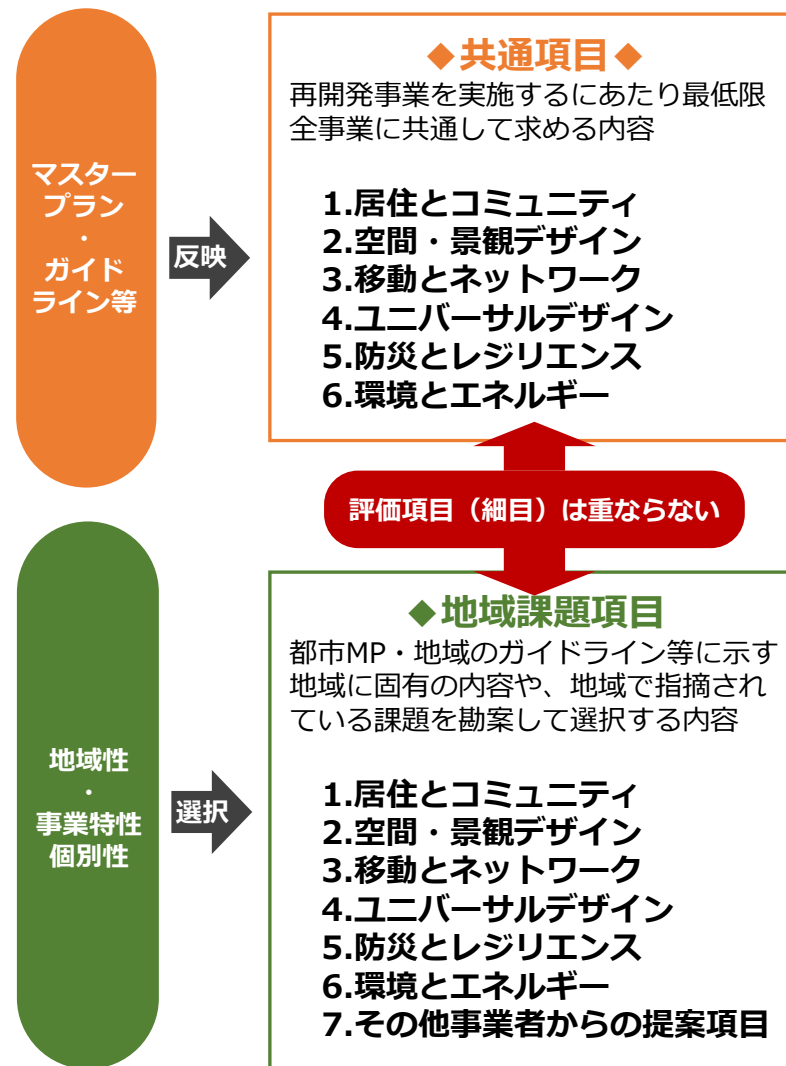
# 1. 評価の視点

## ④ 評価の視点3 「共通項目と地域課題項目の設定」

- このような本区の地域特性と事業特性の違いを踏まえ、評価にあたっては全ての市街地再開発事業に求める「共通項目」の他に、**事業毎に設定する「地域課題項目」**を設けることが望ましいと考えます。
- 「共通項目」はあらかじめ設定されていますが、「地域課題項目」は地域の特性や課題を勘案し、**事業者が自ら設定し、提案するものと想定**します。

図 東京及び千代田区のまちづくりに関わる各種計画、方針等

区計画（全域）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画マスタープラン</li> <li>● まちづくりランドデザイン</li> <li>● ウォークブルまちづくりデザイン</li> <li>● エリアマネジメント活動推進ガイドライン</li> <li>● 川沿いのまちづくりガイドライン</li> <li>● 景観まちづくり計画</li> <li>● 住宅基本計画</li> <li>● 緑の基本計画</li> <li>● 公共施設等総合管理指針</li> </ul>
区計画（地域別）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域のまちづくりガイドライン（飯田橋・富士見地域、神田駿河台地域、警察通り沿道地域、大丸有地域、日本テレビ沿道、外神田一丁目地区、日比谷地区、秋葉原地域、九段下地域、他）等</li> </ul>
東京都計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市づくりののランドデザイン</li> <li>● 整備・開発及び保全の方針</li> <li>● 都市再開発の方針</li> <li>● 都市再生緊急整備地域</li> </ul>



## 2. 評価項目イメージ

### ① 評価項目設定の考え方

- 都市マスタープランの分野別の7テーマと各方針について、全ての再開発事業を対象とする「**共通項目（必須項目）**」と、地域に応じて対象とする「**地域課題項目**」に振り分けます。
- 評価項目の大項目は、「1.居住とコミュニティ、文化」、「2.空間・景観デザイン」、「3.移動とネットワーク」、「4.ユニバーサルデザイン」、「5.防災とレジリエンス」「6. 環境とエネルギー」「7. 事業者からの提案項目」の7つに整理しました。
- 地域課題項目は、地域の課題に対応して（選択・追加して）設定できるものとしますが、都市計画マスタープランのいずれかのテーマに関連づく項目かを明確にします。

図 評価項目の枠組みと千代田区都市計画マスタープランの7つのテーマとの関係

種別	対象	再開発評価のテーマ	都市計画マスタープランの7つのテーマ
共通項目	再開発事業を実施するにあたり最低限全事業に共通して求める内容	1.居住とコミュニティ、文化	<b>テーマ1</b> 豊かな都心居住と住環境を守り、育てるまちづくり
		2.空間・景観デザイン	<b>テーマ2</b> 緑と水がたがなく良質な空間をつくり、活かすまちづくり <b>テーマ3</b> 都心の風格と景観、界隈の魅力を継承・演出するまちづくり
		3.移動とネットワーク	<b>テーマ4</b> 道路・交通体系と快適な移動環境つながるまちづくり
地域課題項目	事業区域およびその周辺の地域課題を設定し、その解消に寄与を求める内容	4.ユニバーサルデザイン	<b>テーマ5</b> 多様性を活かすユニバーサルなまちづくり
		5.防災とレジリエンス	<b>テーマ6</b> 災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり
		6.環境とエネルギー	<b>テーマ7</b> 高水準の環境・エネルギー対策を進めるまちづくり
		7.事業者からの提案項目	※予め設定した地域課題項目の以外に事業の特徴を踏まえて事業者から提案して設定する項目

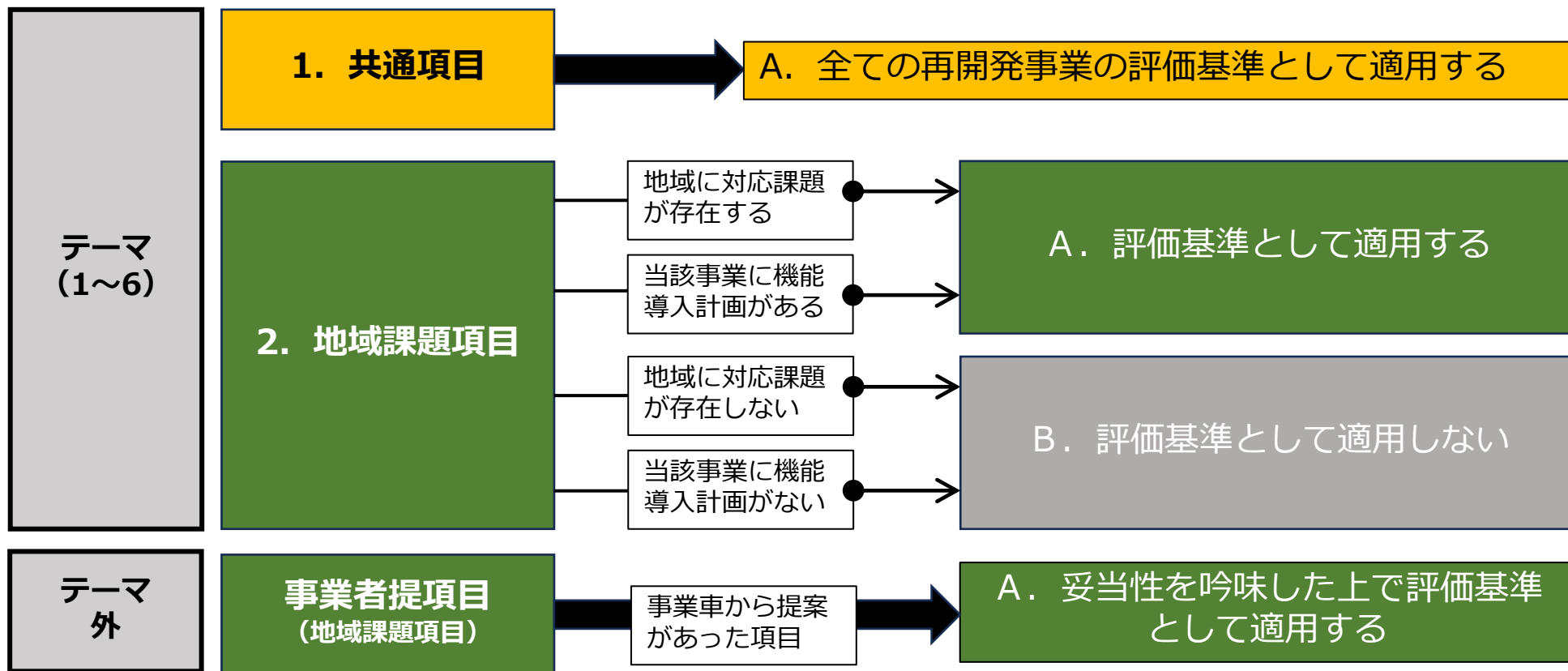
※必要に応じて事業者が地域課題のテーマから必要な評価項目を選択・提案して設定する

## 2. 評価項目イメージ

### ②共通項目と地域課題項目の仕分けの考え方

- 「共通項目」は基本的に全ての再開発事業がクリアすべき項目とします。
- 「地域課題項目」は当該再開発事業が立地する場所を念頭に置き、その地区に該当する課題と開発事業の特性を抽出した上で、その事業に適用する評価項目を決めます。

表 評価項目選定フロー（イメージ）



## 2. 評価項目イメージ

### ②共通項目と地域課題項目の仕分けの考え方

- 項目選定のイメージは以下の通りです。

表 地域課題項目の選定の例（イメージ）

テーマ	区分	再開発事業評価項目	項目の採用／不採用の例
1. 居住とコミュニティ、文化	共通	居住者、就業者、来訪者にとって快適な時間を過ごせる建物配置及び動線、機能配置	○共通項目のため採用
	地域	地域課題に対応した居住ターゲットの設定と住宅の供給	×住宅を供給しないため不採用
	地域	コミュニティ形成のためのマネジメント体制	×オフィス開発のため不採用
2. 空間・景観デザイン	共通	歩行者にとって快適なオープンスペース、動線計画	○共通項目のため採用
	共通	公共空間及び各種サービス・交流機能のマネジメント体制	○共通項目のため採用
	共通	地域特性を考慮した景観デザイン	○共通項目のため採用
	地域	地域特性を考慮した自然資源の活用と導入	○周辺に貴重な自然資源があるため採用
	地域	地域に固有の街並み、意匠デザインを継承した景観デザインあるいは歴史的資源の保全・再生等	○周辺の景観との調和が必要であるため採用
	地域	街並み形成のためのルール等の導入	○分棟型の再開発であるため採用

## 2. 評価項目イメージ

### 評価項目1（共通項目）

テーマ	再開発事業評価項目	補足（評価にあたっての留意点）	重要度
1. 居住とコミュニティ、文化	居住者、就業者、来訪者にとって快適な時間を過ごせる建物配置及び動線、機能配置	再開発で創出される空地、動線、機能配置、植栽、広場の滞在快適性などを総合的に評価	A
	歩行者にとって快適なオープンスペース、動線計画	オープンスペースと歩行者動線の設計の評価	B
2. 空間・景観デザイン	公共空間及び各種サービス・交流機能のマネジメント体制	エリアマネジメントの仕組みと活動内容	B
	地域特性を考慮した景観デザイン	象徴的な空間や街並み形成	B
3. 移動とネットワーク	外出を促す工夫	特に高齢者、障害者の外出を促す工夫の有無	B
4. ユニバーサルデザイン	公共空間及び各種サービスにおけるバリアフリー及び利用に関するユニバーサルデザインへ	空間的バリアフリー及びサイン等も含めたユニバーサルデザインの評価	A
5. 防災とレジリエンス	災害発生時の一時避難、滞在に関する機能及び実施体制	一時避難、備蓄体制、非常電源、誘導サインなど	A
	建物不燃化及び周辺対策への貢献	不燃建物の状況、災害時における地域貢献等	B
6. 環境とエネルギー	自然環境(生物多様性)の維持回復、及びヒートアイランド緩和への貢献	緑や水等の維持・回復と緑化・建物配置等の工夫。緑化や多様な技術導入によるヒートアイランド対策	B
	「2050ゼロカーボンちよだ」を見据えた脱炭素に関する具体的な目標の設定	脱炭素の目標設定と行動計画。面的な取組みへの協調や貢献など	A

## 2. 評価項目イメージ

### 評価項目2（地域課題項目）

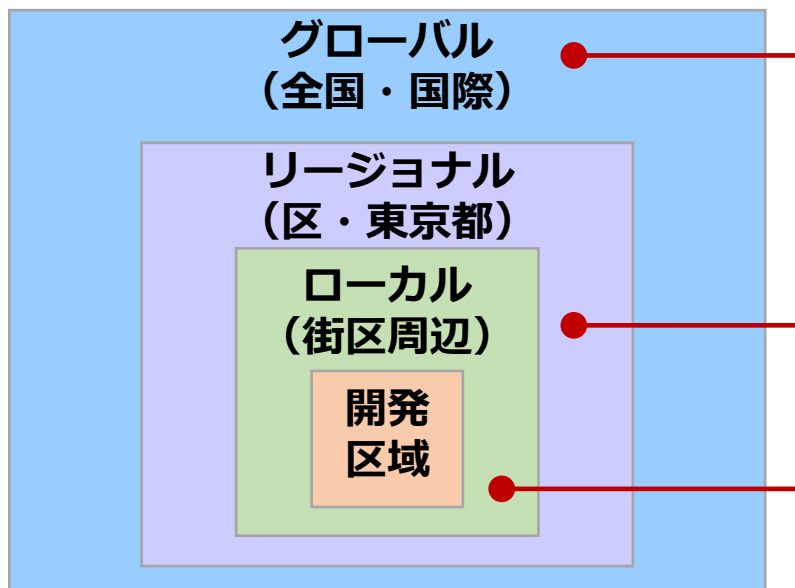
テーマ	再開発事業評価項目	補足（評価にあたっての留意点）	重要度
1. 居住とコミュニティ、文化	地域課題に対応した居住ターゲットの設定と住宅の供給	住戸タイプの構成	A
	コミュニティ形成のためのマネジメント体制	エリアマネジメント等の体制及び地区内外のコミュニティ形成、文化継承・醸成の工夫	B
2. 空間・景観デザイン	地域特性を考慮した自然資源の活用と導入	地域に象徴的な樹種、並木、水辺、等の活用・再生	B
	地域に固有の街並み、意匠デザインを継承した景観デザインあるいは歴史的資源の保全・再生等	伝統的な街並みや資源の活用、継承、保存・再生等	B
	街並み形成のためのルール等の導入	地区計画、デザインガイドライン、デザインレビュー方式による検討などの導入	B
3. 移動とネットワーク	広域道路・交通体系の構築についての貢献	高速道路アクセス、駅前広場整備への貢献	A
	パーソナルモビリティなどローカルな移動を支援する仕組み	ローカルモビリティのポートや仕組みの導入等	B
	敷地内及び周辺道路における道路空間再配分やバリアフリー化などの工夫	主に地域周辺における道路整備への貢献	B
4. ユニバーサルデザイン	地域特性と事業の意図を踏まえた特別な機能の導入	地域に必要とされる公共機能、都市サービスの誘致など。（学童機能を誘致するなど）	B
	人の多様性を考慮したユニバーサルデザインの導入	共通項目にはない特別な地域事情や事業意図を踏まえて設定する場合	B
5. 防災とレジリエンス	BCPなど災害後対策及び復興に向けた取組の立案	BPC計画などの立案	A
6. 環境とエネルギー	地域の自然資源特性、生物生態状況を考慮した自然環境の創造	地域の自然環境の再生、特に生物多様性の確保に効果がある場合に設定	B
	再エネの導入、省エネ対策	再エネ、省エネ等の採用、エネルギーマネジメント、ごみ処理対応等の導入等	A
7. 事業者からの提案項目		上記の予め設定した地域課題項目の以外に事業の特徴を踏まえて事業者から提案して設定する項目	B

### 3. エリアの評価について

#### ③エリアとして評価する方法について（検討中）

- エリア評価について、内容により影響の範囲が異なることが考えられます。
- 「街区」の影響評価に加え、区や東京都などのリージョナルな視点、全国・海外などのグローバルな視点で前向きに評価を行うことが考えられますが、評価方法については今後検討を深めていく必要があります。

評価の範囲の視点



#### グローバル

全国又は国際的水準から事業の効果をPRできると考えられるものの評価。

Ex:国際会議環境、国際観光の拠点整備、国際水準の性能評価を受けた環境・空間性能等

#### リージョナル

区全体もしくは周辺区等に対して効果があるものの評価。

Ex:大規模広域災害への対応機能、広域交通結節点の整備等

#### ローカル

周辺街区への貢献効果があるものへの評価。

## 4. 評価の流れ

### ① 評価のタイミング

- 評価の段階を以下の通り、①事前協議、②事前評価、③事後評価の3段階で検討しています。
- ①事前協議は、事前評価の評価項目を検討するまでを指しますが、この段階で地域住民の意向を含め、対応すべき地域の課題を明確にすることが重要なポイントになります。
- ②事前評価は、都市計画決定前に事業計画の精度が高まった段階で計画を評価する段階です。評価組織による評価を実施し、評価結果を公表します。
- ③事後評価は、竣工の5年後に実施し、事前評価段階との評価の違いも含めて整理し結果を公表します。

