

再開発事業に関する 評価基準書

平成 29 年 6 月

荒川区 防災都市づくり部 防災街づくり推進課

目次

第 1 章 評価の目的

- 1 . 評価の必要性 1
- 2 . 評価の方法 1

第 2 章 評価の考え方

- 1 . 評価の視点 2
- 2 . 項目別評価 2
- 3 . 基礎項目 3
- 4 . 評価の時点 3

第 3 章 評価の内容

- 1 . 実施手順 3
- 2 . 評価方法 4
 - 2 - 1 . 評価シート 4
 - 2 - 2 . 評価結果書 4
- 3 . 評価の体系 5

第 4 章 評価指標と評価基準

- 1 . 安全・安心 7
 - 1 - 1 . 体系 7
 - 1 - 2 . 指標の内容 7
 - (1) 防災性 7
 - (2) 交通安全性 11
 - (3) 居住性 13
- 2 . 快適 16
 - 2 - 1 . 体系 16
 - 2 - 2 . 指標の内容 17
 - (1) 環境 17
 - (2) 生活利便性 19
 - (3) 交通利便性 21
- 3 . 活力 25
 - 3 - 1 . 体系 25
 - 3 - 2 . 指標の内容 26
 - (1) ポテンシャル 26
 - (2) 地域資源 28
 - (3) にぎわい 30

4 . 基礎	3 5
4 - 1 . 体系	3 5
4 - 2 . 指標の内容	3 5
(1) 地区内	3 5
(2) 周辺への波及効果	3 6
(3) その他	3 6

第 5 章 評価	3 6
----------	-----

参考資料	3 6
------	-----

- 1 . 評価体系図
- 2 . 項目別評価基準
- 3 . 評価シート (様式)
- 4 . 評価結果書 (様式)

第1章 評価の目的

1. 評価の必要性

再開発事業は、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るために行われるものである。この再開発事業により、地域に必要な道路や駅前広場といった公共施設等が確保され、良好な市街地環境の創造、都市の安全性の確保、計画的な住宅の供給、商業・業務機能の再編成が図られる等の効果がある。

荒川区内で実施された再開発事業は、昭和59年に認可を受けた町屋駅前西地区を始めとして、これまでに計10地区が事業を完了し、現在、計2地区が検討中である。区内における再開発事業の施行者は、市街地再開発組合又は個人で、いずれも民間が行った事業であるが、公共施設の整備を伴う面的な都市環境の創出事業であることから、極めて公共性の高い事業である。区は事業施行者に対して、指導・助言のほか、区補助金による支援を行っており、区補助金の一部は国庫補助金を財源としている。

公費である補助金は、効率的・効果的かつ適正に執行する必要がある。今後においても、より一層の注意を払いながら事業補助を執行しなければならない。そのためには、これまで実施してきた再開発事業の効果を様々な観点から把握・検証し、その結果を他の地区で具体的に反映させるなど、今後の再開発事業に活用していくことが大切である。このように、再開発事業の効果を的確に見極め、これを有効に活用するためには、再開発事業の事業評価を総合的な観点から適切に行う必要がある。

<参考>平成29年5月末現在

事業完了地区	検討中地区
町屋駅前西地区 町屋駅前東地区 町屋駅前中央地区(第一地区・第二地区) 東日暮里五丁目地区 町屋駅前南地区 ひぐらしの里西地区 ひぐらしの里中央地区 ひぐらしの里北地区 南千住西口駅前地区 三河島駅前南地区	三河島駅前北地区 西日暮里駅前地区

2. 評価の方法

再開発事業で国庫補助の適用を受けるためには、事業評価を行う必要がある。平成10年度に旧建設省等の公共事業関係省庁で、公共事業の効率性及び実施過程の透明性の一層の向上を図るためとして、公共事業の再評価及び新規事業採択時評価の実施が制度化された。事業評価の方法は費用便益分析が採用されたが、この方法は、事業の効果を、収益の向上と地価の変化といった便益に集約して貨幣に換算し、費用と比較するものである。しかし、再開発事業の効果は、価格の上昇や売り上げの増加といった経済面で表れる以外に、安全性や快適性の向上といった環境面や感覚的に表れる部分もある。そのような実情を考えた場合、費用便益分析による事業評価では、現実の効果との間に食い違いが出てくるおそれがある。また、分析方法が専門的で複雑な部分があり、その過程も分かりにくいいため、評価結果を区民に公表した場合、簡単には理解されにくいものである。

平成22年度から再開発事業に係る国庫補助制度が変わり、社会資本整備総合交付金に再編されたことに伴い、事業評価の方法でこれまで採用されていた費用便益分析が不要となった。その代わりに、整備計画で設定した目標について、その実現状況を図るための定量的な評価指標を1つ以上定め、交付期間の終了時にその指標値が目標値を達成できているか否かを検証する形で、事業評価を実施することとなった(なお、まちづくり交付金については、これまでも同様の事業評価方法が

採用されていた)。指標には、公開空地率や道路率、不燃化率等が用いられているが、再開発の効果をそれら数個の指標のみで評価することは困難であり、今回の事業評価には馴染まないものである。

そこで荒川区では、再開発事業の評価について、多種多様にわたる再開発事業の効果を的確に捉えることができ、事業評価の考え方や評価方法が専門分野に偏ることなく具体的であり、評価の過程や結果を区民が見ても理解しやすい、新たな評価方法を定めることとする。

なお、平成27年12月の経済財政諮問会議において、交付金に係る事業についても事前の評価を要請されたことから、再度、費用便益分析が必要となった。

第2章 評価の考え方

1. 評価の視点

再開発事業は、低層木造の密集市街地の改善とともに、細分化された土地の共同化により土地の高度利用を図るもので、道路や広場等の必要な公共施設の整備を合わせて行いながら、安全で快適な都市環境を創出する事業である。このように、再開発事業は市街地の様々な部分の改善を行うことにより、いろいろな形でその効果を期待できるものである。

再開発事業の評価は、事業実施前の市街地環境がどのような状況であったのか、事業の実施によりどのように変わったのか、居住環境や商業・業務環境等の改善が地域や人々にどのような影響をもたらしたのかなど、様々な観点から把握して整理する必要がある。また、これらの把握や整理を複数の者で行った際に、評価の結果が異なることのないよう、共通の認識の下に進めていかなければならない。

荒川区独自の再開発事業に関する評価方法を定めるに当たっては、次の視点を取り入れて整理するものとする。

- ・これまで行ってきた再開発を同一の基準で評価する。
- ・できる限り客観的にかつ具体的な指標により評価する。
- ・地区内だけでなく、周辺地域への影響を評価する。
- ・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。

2. 項目別評価

再開発事業の評価を行うには、評価にあたってその全体像が理解できるよう、体系を明らかにしておく必要がある。その体系の軸は、「荒川区都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」に掲げる街づくりの3つの目標と整合させ、次の3つの分野を設定した。

荒川区都市計画に関する基本的な方針 (荒川区都市計画マスタープラン)		荒川区独自評価における評価体系の軸	
3 つ の 目 標	安全で安心して暮らせる街づくり	3 つ の 分 野	安全・安心
	快適でうるおいのある街づくり		快適
	にぎわいと活力のある街づくり		活力

この3つの分野については、その内容を分かりやすく説明するため、それぞれ3つに分けて計9つの項目とし、より身近で理解しやすい項目名を設定した。

分野（計3つ）	項目（計9つ）		
安全・安心	防災性	交通安全性	居住性
快適	環境	生活利便性	交通利便性
活力	ポテンシャル	地域資源	にぎわい

市街地の状況を事項別に判定して点数付けを行う評価指標については、市街地に係わる様々な観点からの数値情報や現象等の中から、市街地の実情を具体的にそして的確に表すもので、かつ、全項目で漏れなく配置できるものを選別して設定した。また、各評価指標については、その観点が一致するものをグループ化して構成要素とするとともに、その観点が明らかになるよう、それぞれにグループ名を設定した。（評価指標及びその体系の詳細は、第3章の3．評価の体系を参照。）

各評価指標については、指標の重要度に応じて2～5段階で評価点を設定した（+2～-2）。段階評価の際の、基準値の考え方は、区の標準的な状況を0とし、その状況からイメージアップにつながるなど評価できる状態をプラス、イメージダウンにつながるなど改善が必要な状態をマイナスで設定した。

3．基礎項目

街の総体を表すものや、街の発展の要因に位置づけられる、人口、地価及び住宅戸数を評価指標に設定した。このほか、再開発事業を実施した場合の都市変化のひとつであり、土地利用の大きな変化に位置づけられる高度利用を評価指標に設定した。

また、再開発事業は地区外にもその影響が及ぶので、周辺への波及効果も期待できるところである。このような波及効果に係る評価については、定期的に調査等が行われており影響等の変化を容易に把握できる、地価及び人口を評価指標に設定した。

4．評価の時点

事業実施前後の変化を見極めるものとして、事業実施前と事業実施後の各時点で評価を行うほか、事業実施後におけるその後の影響等の変化も見極めるため、事業実施後一定期間経過毎の時点についても評価を行うものとする。さらに、街づくりの目標や予測に対する再開発事業の達成度を見極められるよう、街づくりの目標や予測についても評価を行い、これを基にした事業実施後の評価と比較を行うものとする。再開発の進捗段階に応じた評価時点の詳細は次表のとおりである。

進捗段階	評価時点	評価の内容
従前	都市計画決定時	事業実施前の実際の状況の評価する
目標・予測	事業計画認可時	事業実施後の状況を予測して評価する
従後	事業実施後	事業実施後の実際の状況の評価する
	事業実施後一定期間経過後	一定期間経過後の実際の状況の評価する

第3章 評価の内容

1．実施手順

- | |
|---|
| 1．評価シートの作成
2．評価結果書の作成
1) 地区の概要 2) 総合評価 3) 地区目標評価
4) 項目別評価 5) 周辺への波及効果 6) 評価結果の活用 |
|---|

2．評価方法

2 - 1．評価シート

現地調査や各種データ・資料等を利用して、いろいろな観点や角度から、市街地の状況を事項別に判定して点数付けを行う。

項目別評価は、9つの項目ごとの評価点数と、3つの分野ごとの評価点数を算定し、最適と想定した市街地状況に対する達成割合を明らかにするものである。また、9つの項目ごとの達成状況では、レーダーチャート図でビジュアル化し、達成状況の優劣を明らかにするものである。

基礎項目は、街の総体を表す人口や地価等の実態数値を、時点ごとで比較し、地区内や周辺部における市街地の変化を明らかにするものである。

いずれも、様々な観点から市街地を評価することにより、地区の実情を把握して整理することができるので、次項の評価結果書の作成において主たる根拠となるものである。

なお、今回、法令の改正による名称修正や各種データの更新等を行っているが、軽微な修正を除き、評価の基準は平成23年の策定時と変わっていない。

2 - 2．評価結果書

地区の概要

地区の事業規模及び事業経緯を整理して、事業の概要を明らかにする欄である。

総合評価

地区の立地状況、事業実施前の状況、再開発に至った背景や経緯、再開発の状況、再開発の効果等を整理して、地区の総合評価を行う欄である。

地区目標評価

都市計画決定時の再開発事業の目標（コンセプト）及び各目標に対する事業実施後の成果を整理することにより、地区で目指す街づくりの整備方針が、再開発事業の実施によりどの程度達成されたかについて評価する欄である。

項目別評価

評価シートにおける項目別評価の作成結果を基準にして、9つの項目のそれぞれの観点から、再開発事業の実施による特徴的な結果を整理することにより、項目ごとの効果を評価する欄である。

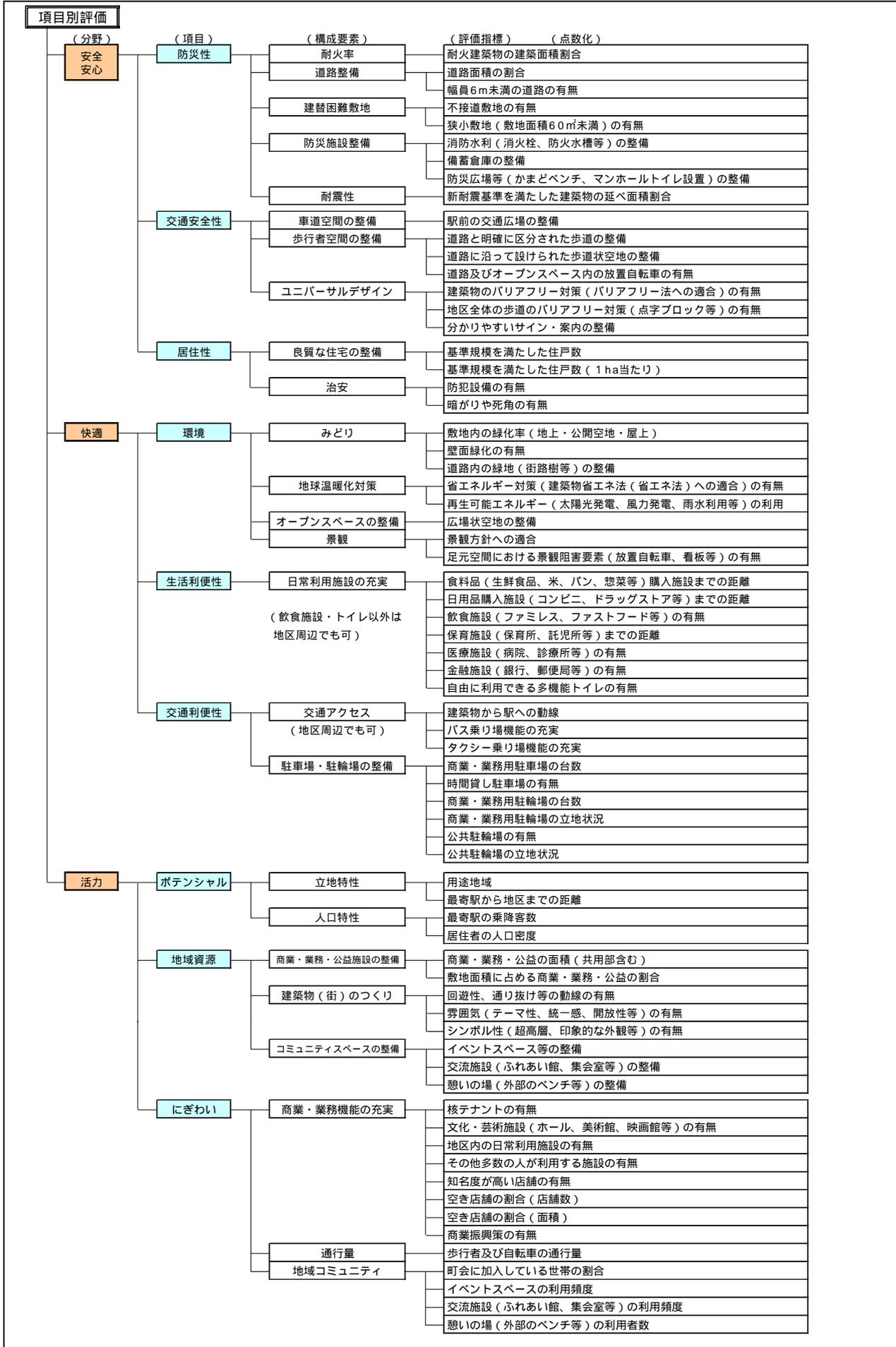
周辺への波及効果

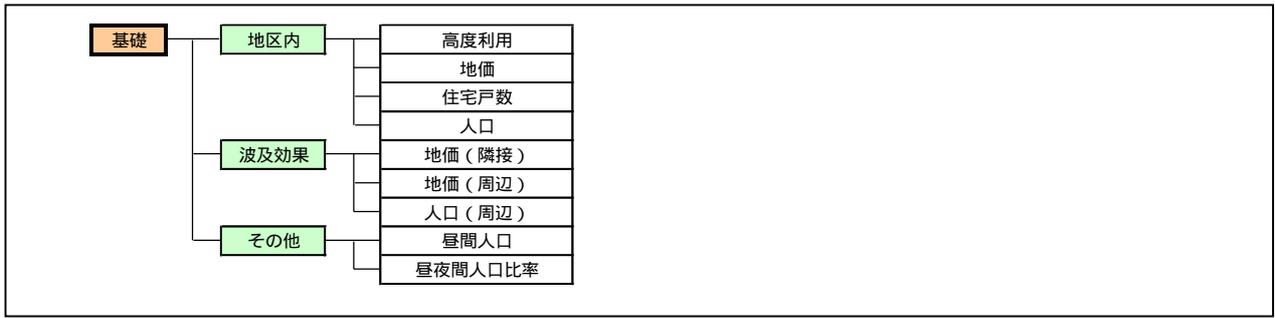
評価シートにおける基礎項目の作成結果を基準にして、地区内の変化のみならず隣接地や周辺部への影響等、地区周辺への波及効果を考察する欄である。

評価結果の活用

明らかになった評価結果を踏まえて、今後の再開発に向けて参考とすべき項目や留意すべき項目を明らかにする欄である。これを行うことで今後の再開発事業の事業化に資することができる。

3. 評価の体系

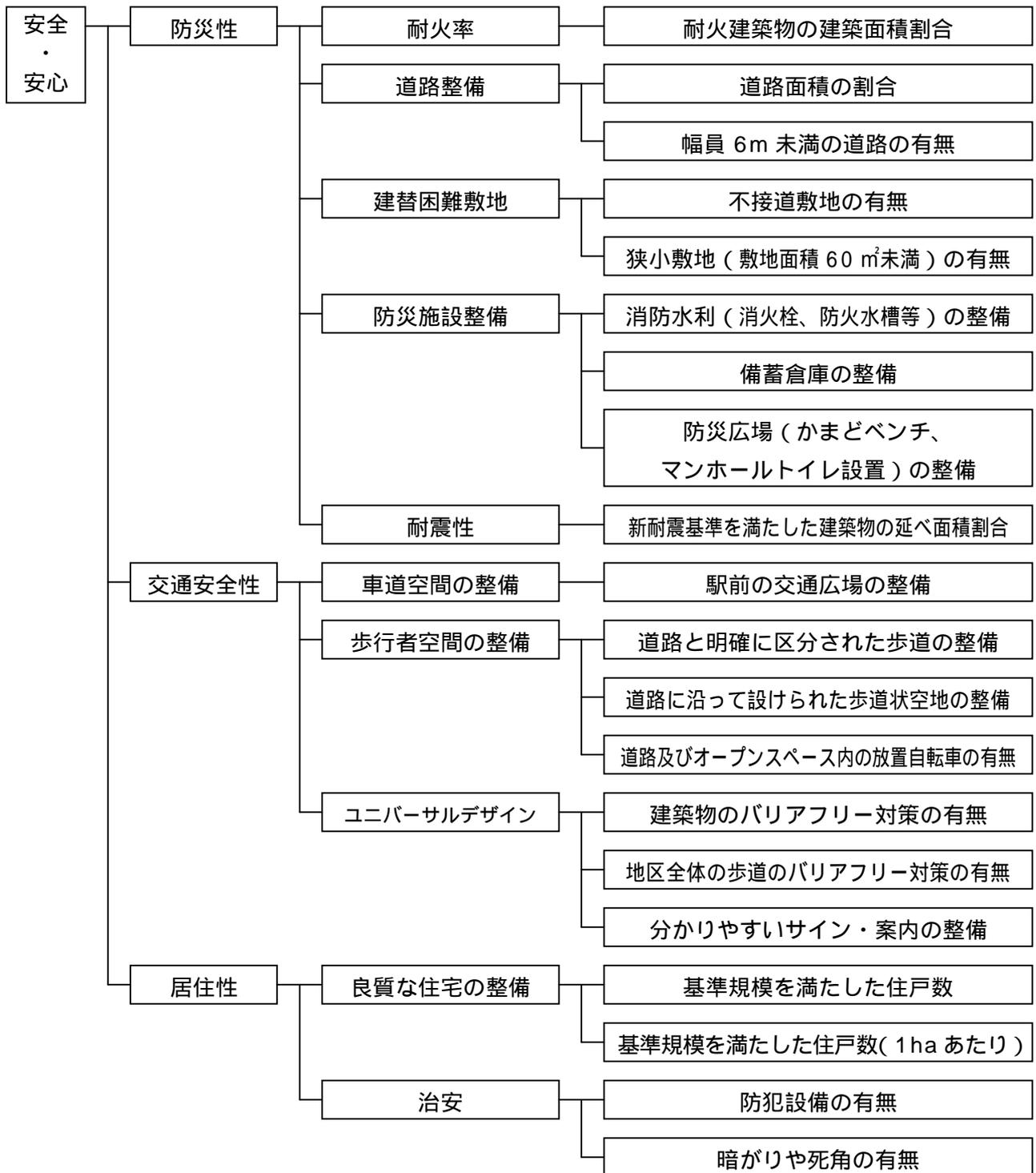




第 4 章 評価指標と評価基準

1. 安全・安心

1 - 1. 体系



1 - 2. 指標の内容

「安全・安心」の分野を評価する項目として、大きく「防災性」、「交通安全性」及び「居住性」の3つを設定し、各項目についてそれらを構成する要素を設定する。

(1) 防災性

「防災性」を構成する要素として、「耐火率」、「道路整備」、「建替困難敷地」、「防災施設整備」

及び「耐震性」の5つを設定し、各要素についてそれらを評価する指標を設定する。

ア 耐火率

「耐火率」を評価する指標として、「耐火建築物の建築面積割合」を設定する。

(ア) 耐火建築物の建築面積割合

当該区域内の耐火建築物（建築基準法第2条第1項第9号の2による。）で次に掲げるもの以外の建築物の建築面積の合計を、当該区域内のすべての建築物の建築面積の合計で除したものである。

- ・地階を除く階数が2以下（低度利用）
- ・耐用年限の2/3を経過（老朽化）
- ・建築面積が150㎡未満（利用効率が悪い）
- ・容積率が基準の1/3未満（低度利用）

評価の基準は、建築面積からみた地区内の耐火率の程度による。

点数	評価の基準	説明
+ 2	すべて	地区の全部が耐火建築物であり、安全である
0	1/3 超	再開発の対象にはならないが、耐火建築物が少なく、危険性がある
- 2	1/3 以下	耐火建築物がほとんどなく、危険性が高い

耐火率が高いほど、燃えにくい建築物が多く火災等に強い街だと言える。耐火率は、再開発事業を行う際の基本要件の一つであり、敷地面積又は建築面積割合で1/3以下の場合、再開発の対象となりうる。

イ 道路整備

「道路整備」を評価する指標として「道路面積の割合」及び「幅員6m未満の道路の有無」を設定する。

(ア) 道路面積の割合

道路面積の割合とは、地区全体の面積のうち、道路（建築基準法上の道路）の面積の占める割合をいう。

評価の基準は、地区内の道路面積の割合の程度による。この際、区の平均的な割合を基準値（0）とする。この区の平均的な割合は、平成21年4月1日の道路率16.2%（平成22年版区勢概要より）を参考に設定した。

点数	評価の基準	説明
+ 1	20%以上	道路面積の割合が高い
0	15%以上 20%未満	道路面積の割合は区の平均程度である
- 1	15%未満	道路面積の割合が低い

再開発事業の場合、公共施設である道路の整備は欠かせないが、行われた道路整備が、これまであった道路を単に付け替えたものか、敷地面積を削って道路に充てたものかといったことが、道路面積の割合をみると分かる。

(イ) 幅員6m未満の道路の有無

道路の幅員は、現況の道路の幅員とする。

評価の基準は、地区内に 6m 未満の道路があるかどうかによる。なお、評価にあたっては、幅員 4m に満たない細街路であって建築基準法で道路とみなされたものがある場合、及び幅員 9m 以上の広幅員の道路がある場合、を考慮する。

点数	評価の基準	説明
+ 2	無 (9m 以上)	すべて広幅員の道路であり安全である
+ 1	無	すべて 6m 以上であり危険性は低い
0	有	4m 以上ではあるが、6m 未満の道路があり危険性がある
- 1	有 (細街路有)	4m に満たない細街路があり、危険性が高い

道路の幅員については、建築基準法において、原則 4m 以上とされている。しかし、消防自動車が行き、かつ、円滑に消火活動を行うためには、一般的には幅員 6m 以上必要であり、幅員 6m 未満の道路の場合、消火活動に支障があるとされている。

ウ 建替困難敷地

「建替困難敷地」を評価する指標として「不接道敷地の有無」及び「狭小敷地の有無」を設定する。

(ア) 不接道敷地の有無

不接道敷地とは、建築基準法上の道路に接していない敷地をいう。

評価の基準は、地区内に不接道敷地があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
0	無	不接道敷地はない
- 1	有	不接道敷地があり、危険性がある
- 2	有 (複数)	不接道敷地が複数あり、危険性が高い

建築基準法では、建築物の新築等を行う際は、道路に 2m 以上接しなければならないと規定されており、不接道敷地の場合、一般的な方法での建て替えができない。そのため、地区内に不接道敷地がある場合、老朽化したまま放置される、火災等の際に逃げ道がない、といった危険性がある。

(イ) 狭小敷地の有無

狭小敷地とは、1区画の敷地面積がある一定の規模 (60 m²) に満たない敷地をいう。

評価の基準は、地区内に狭小敷地があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	無	敷地内に狭小敷地はない
0	有	地区内に狭小敷地がある
- 1	有 (複数)	地区内に狭小敷地が複数あり、危険性が高い

狭小敷地が多い場合、小規模建築物が密集した状態になることが想定され、危険性が高くなる。また、土地の利用効率も悪い。敷地規模については、「荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例」で、土地を分割する際には最低敷地面積 60 m²以上となるようにしなければならないとしていることから、原則として、敷地面積が 60 m²に満たない敷地を狭小敷地とする。ただし、地区計画による最低敷地面積の定めが 60 m²に満たない場合は、その数値をもって狭小敷地と扱う。

エ 防災施設整備

防災施設とは、地震、火事等による災害の際に、当該建築物もしくは周辺地域の消火・避難活動等に寄与する施設である。これら「防災施設の整備」を評価する指標として「消防水利の整備」、「備蓄倉庫の整備」及び「防災広場等の整備」を設定する。

(ア) 消防水利の整備

消防水利とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいい、消火栓、防火水槽、プール、河川、井戸（永久水利施設を含む）等がある。

評価の基準は、地区内に消防水利があるかどうか、及び、地域のために利用可能かどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（地域利用）	消防水利が整備されており、地域のために利用可能である
+ 1	有	消防水利が整備されているが、主に居住者用である
0	無	消防水利が整備されていない

(イ) 備蓄倉庫の整備

備蓄倉庫とは、主食品、避難生活用物品、炊き出し用資器材・照明設備、給水関連資器材、運搬用資器材、医療関連器材、災害用トイレ等を備蓄した倉庫をいう。食料や資器材、生活用品等を保管するミニ備蓄倉庫も含む。

評価の基準は、地区内に備蓄倉庫があるかどうか、及び、地域のために利用可能かどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（地域利用）	備蓄倉庫が整備されており、地域のために利用可能である
+ 1	有	備蓄倉庫が整備されているが、主に居住者用である
0	無	備蓄倉庫が整備されていない

(ウ) 防災広場等の整備

防災広場とは、災害時に延焼防止の役割を果たすと共に地域の防災活動の拠点として利用される広場であり、原則として、「荒川区防災広場の設置等に関する要綱」に規定された広場を言うが、本評価にあたっては、これと同等の機能を持つ広場状空地も含む（防災広場等）。ただし、広場状空地の場合には、防災用かまどベンチ又はマンホール対応型トイレが備えられたものであることとする。

評価の基準は、地区内に防災広場等があるかどうか、及び、地域のために利用可能かどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（地域利用）	防災広場等が整備されており、地域のために利用可能である
+ 1	有	防災広場等が整備されているが、主に居住者用である
0	無	防災広場等が整備されていない

オ 耐震性

「耐震性」を評価する指標として「新耐震基準を満たした建築物」を設定する。

(ア) 新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合

耐震基準とは、建築物を建築する際に適用される構造的な基準のことである。建築物の耐震基準は、大きな地震による被害を受けて建築基準法の中でその都度見直されている。現在の耐震基準は、昭和 56 年 6 月 1 日に施行されたもので、それまでの耐震基準の考え方から大きく変わったため、新耐震基準と呼ばれている。

評価の基準は、地区内の新耐震基準を満たした建築物の割合による。延べ面積で判断する。

点数	評価の基準	説明
+ 2	すべて	地区の全部が新耐震基準を満たしており、安全である
0	1/3 以上	危険性がある
- 2	1/3 未満	地区内のほとんどが新耐震基準を満たしておらず、危険性が高い

(2) 交通安全性

「交通安全性」を構成する要素として「車道空間の整備」、「歩行者空間の整備」及び「ユニバーサルデザイン」の3つを設定し、各要素についてそれら进行评估する指標を設定する。

ア 車道空間の整備

「車道空間の整備」を評価する指標として「駅前交通広場の整備」を設定する。

(ア) 駅前交通広場の整備

駅前交通広場とは、駅前に設けられた広場型の道路をいう。都市計画法に規定する都市施設であり、鉄道、バス、タクシー、乗用車等の異なった交通機関を相互に連結する交通の結節点としての機能を備えたものを言う。

評価の基準は、駅前交通広場があるかどうか及び適切な規模が確保されているかどうかによる。この場合、必ずしも地区内に駅前交通広場が整備されている必要はなく、近接して一体で整備されている場合にはそれも含む。なお、駅前再開発以外は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（整備済）	駅前に交通広場があり、適正な規模・機能で整備済みである
+ 1	有（未整備）	駅前に交通広場はあるが、規模不足など、未整備の状態である
0	無	駅前に交通広場がない

駅前交通広場がある場合、交通の停滞が解消されると共に、歩行者等の安全性が高くなると言える。

イ 歩行者空間の整備

「歩行者空間の整備」を評価する指標として、「歩道の整備」、「歩道状空地の整備」及び「放置自転車の有無」を設定する。

(ア) 歩道の整備

歩道とは、道路交通法第 2 条第 1 項第 2 号に規定されたものであって、道路より一段高いもの又はガードレール等で道路と明確に区分されているものとする。幅員については、道路構造令において、歩行者の交通量等に応じて規定されている。

評価の基準は、地区内における歩道の有無及びそれらについて適切な規模が確保されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	すべて有(幅員 3m 以上)	地区内の道路のすべてに歩道があり、その幅員が 3m 以上である
+ 1	すべて有(幅員 3m 未満あり)	地区内の道路のすべてに歩道があるが、その幅員が 3m に満たない部分がある
0	一部無	地区内の道路の一部に歩道がない
- 1	すべて無	地区内の道路すべてに歩道がない

(イ) 歩道状空地の整備

歩道状空地とは、道路に沿って設けられたものであって、歩道がある場合は歩道と一体となって利用できる形態のものとする。歩道状空地の幅員については、「荒川区総合設計許可要綱」で 3m 以上となっている。

評価の基準は、地区内における歩道状空地の有無及びそれらについて適切な規模が確保されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有(幅員 3m 以上)	敷地内に、道路に沿って歩道状空地が設けられており、その幅員が 3m 以上である
+ 1	有(幅員 3m 未満あり)	敷地内に、道路に沿って歩道状空地が設けられているが、その幅員が 3m に満たない部分がある
0	無	敷地内に、道路に沿って歩道状空地が設けられていない

歩道や歩道状空地があることで、自動車、自転車、他の歩行者と交錯することがなくなり、歩行者の安全性が高くなると言える。

(ウ) 放置自転車の有無

放置自転車とは、駐輪場等自転車を置くことが認められている場所以外に止められた自転車とする。車道上、歩道上及び敷地内のオープンスペース上、すべて対象とする。

評価の基準は、地区内に放置自転車がどの程度あるかによる。この場合、地区において最も状況の悪い時間帯及び場所について、評価するものとする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	無	放置自転車がまったくない
+ 1	少ない	放置自転車が少ない
0	多い	放置自転車がが多い
- 1	多い(通行障害)	放置自転車がが多く、歩行者・自動車等の通行の障害になっている

放置自転車があると、歩行者や緊急車両等の通行の妨げになるなど、危険であると言える。

ウ ユニバーサルデザイン

ユニバーサルデザインとは、文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障がい・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計（デザイン）をいう。「ユニバーサルデザイン」を評価する指標として「建築物のバリアフリー対策」、「歩道のバリアフリー対策」及び「分かりやすいサイン・案内の整備」を設定する。

(ア) 建築物のバリアフリー対策

建築物のバリアフリー対策としては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称：バリアフリー法）」及び「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（通称：建築物バリアフリー条例）」に基づき、建築物を建築する際に、用途・規模に応じた基準適合義務がある。また、「東京都福祉のまちづくり条例」においても、バリアフリー法・建築物バリアフリー条例と同等の基準適合義務が課せられ、さらに、それを上回る基準が誘導基準として設定されている。

評価の基準は、地区内の建築物について、バリアフリー法等へ適合しているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	バリアフリー法等へ適合している
0	無	バリアフリー法等へ適合していない

(イ) 歩道のバリアフリー対策

歩道のバリアフリー対策としては、バリアフリー法の中で、すべりにくい舗装や段差の解消、点字ブロックの設置等が義務付けられている。また、東京都福祉のまちづくり条例の中でも同様のバリアフリー対策が求められている。

評価の基準は、歩道について地区全体としてバリアフリー対策がされているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	バリアフリー対策がされている
0	無	バリアフリー対策がされていない

(ウ) 分かりやすいサイン・案内の整備

サイン・案内とは、地区内の建築物等の位置もしくは建物内の居室等の位置等を示す情報全般を言う。文字によるもの、図によるもの、音声によるもの、点字によるもの等がある。

評価の基準は、建築物等に分かりやすいサイン・案内が設置されているかどうかによる。なお、評価にあたっては、利用者からの意見・要望等の有無も考慮する。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	分かりやすいサイン・案内が設置されている
0	無	分かりやすいサイン・案内が設置されていない（利用者から分かりにくいといった意見・要望がある）

(3) 居住性

「居住性」を構成する要素として「良質な住宅の整備」及び「治安」の2つを設定し、各要素についてそれら进行评估する指標を設定する。

ア 良質な住宅の整備

本評価では良質な住宅を、区の実情に応じて設定した基準規模を備えた住宅と定義する。

(ア) 基準規模を満たした住戸数

評価の基準は、設定した規模を満たした住戸の戸数とする。なお、戸数は再開発地区の従前

の平均住戸数（約 50 戸） を算出し、それを基準値とする。

再開発地区の平均住戸数 = 再開発地区の平均地区面積(0.487ha) × 区の ha 当たりの戸数 (98 戸 / ha) = 47.7 戸

点数	評価の基準	説明
+ 2	65 m ² 以上が 50 戸以上	誘導居住面積水準を満たした住戸が 50 戸以上ある
+ 1	50 m ² 以上が 50 戸以上	最低居住面積水準を満たした住戸が 50 戸以上ある
0	50 m ² 以上が 50 戸未満	最低居住面積水準を満たした住戸が 50 戸未満である

住宅の規模については、国の「住生活基本計画（全国計画）」において、健康で文化的な住生活に不可欠な水準として、最低居住面積水準が定められている（4 人で 50 m²）。また、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合の基準として、誘導居住面積水準が定められている（2 人で 55 m²、4 人で 95 m²）。

本評価では、最低限必要な規模として、最低居住面積水準を準用し、ファミリーでも対応できるように 4 人の場合の数値（50 m²）を基準とする。また、余裕を持たせた規模として、誘導居住面積水準を準用する。この場合は、区への転入世帯の平均世帯人数を基準とし、国の定めた計算式（2 人以上の世帯で、世帯人数 × 20 m² + 15 m²）により算出する。転入世帯の平均世帯人数については、再構築された街である汐入地区の平均世帯人数（約 2.5 人）を利用する。よって、2.5 人 × 20 m² + 15 m² = 65 m²を再開発地区の誘導居住面積水準とする。

(イ) 基準規模を満たした住戸数（1 ha あたり）

地区の大きさに左右されずに評価するため、1 ha あたりに換算した場合の住戸数でも評価する。上記区の ha 当たりの戸数（約 100 戸）を基準とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	65 m ² 以上が 100 戸 / ha 以上	誘導居住面積水準を満たした住戸が 100 戸 / ha 以上ある
+ 1	50 m ² 以上が 100 戸 / ha 以上	最低居住面積水準を満たした住戸が 100 戸 / ha 以上ある
0	50 m ² 以上が 100 戸 / ha 未満	最低居住面積水準を満たした住戸が 100 戸 / ha 未満である

イ 治安

「治安」を評価する指標として、「防犯設備の有無」及び「暗がりや死角の有無」を設定する。

(ア) 防犯設備の有無

近年の住宅は、入口にオートロックを設けたり、防犯カメラを設けたり、警備会社と契約を結んだり、様々な防犯対策を行っている。

評価の基準は、防犯設備を設けているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	何らかの防犯設備を設けている
0	無	防犯設備を設けていない

(イ) 暗がりや死角の有無

暗がりや死角とは、街灯がない、何かの陰になっている、道路が折れ曲がっている等により周囲からの見通しの悪い部分を言う。

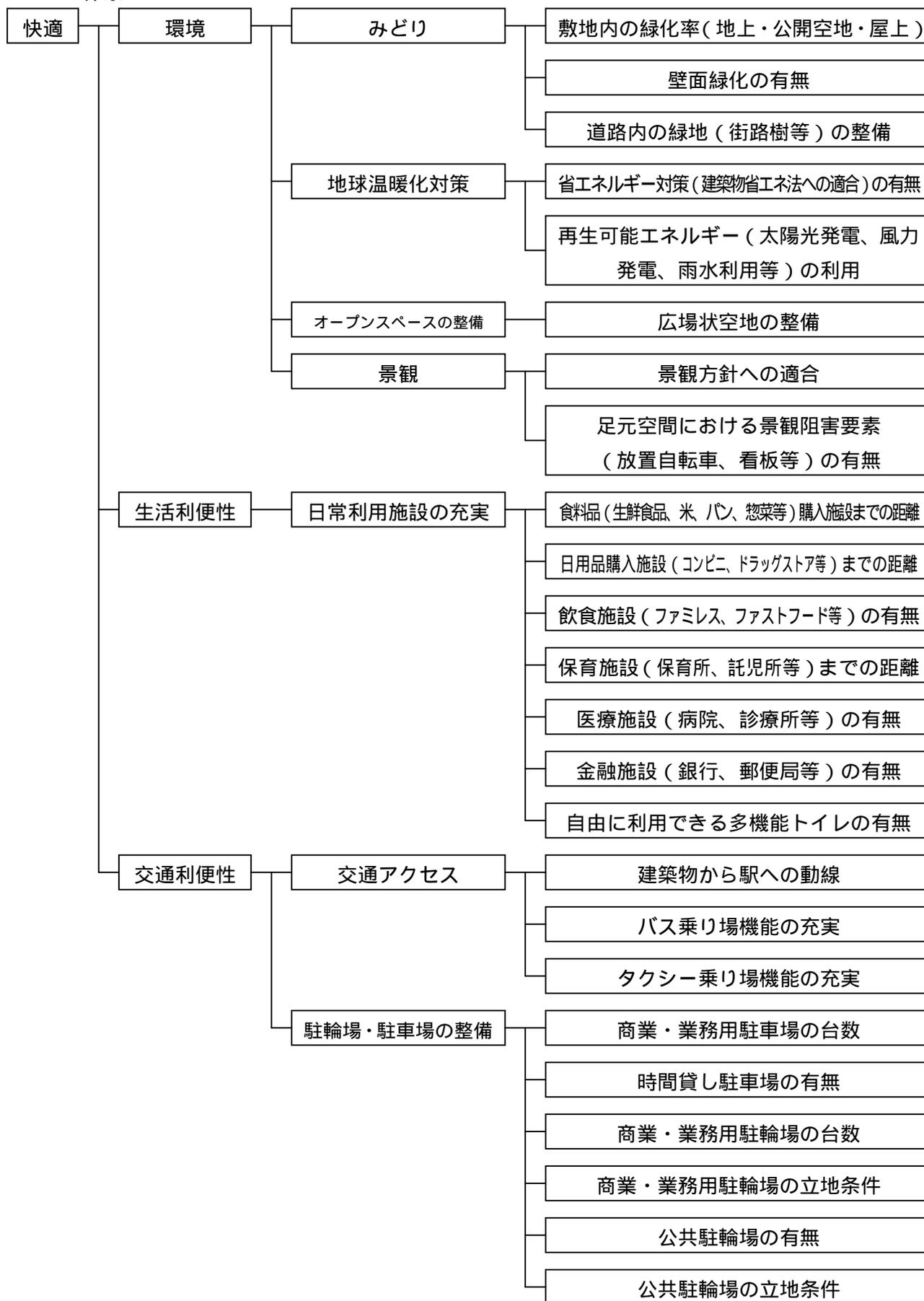
評価の基準は、地区内に暗がりや死角があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	無	地区内に暗がりや死角がない
0	どちらとも言えない	地区内に暗がりや死角があるともないとも言えない (はっきりと言えない)
- 1	有	地区内に暗がりや死角がある

暗がりや死角がある場合、夜間の一人歩き等に不安感が生まれると考えられる。

2. 快適

2 - 1. 体系



2 - 2 . 指標の内容

「快適」の分野を評価する項目として、大きく「環境」、「生活利便性」及び「交通利便性」の3つを設定し、各項目についてそれらを構成する要素を設定する。

(1) 環境

「環境」を構成する要素として、「みどり」、「地球温暖化対策」、「オープンスペースの整備」及び「景観」の4つを設定し、各要素についてそれらを評価する指標を設定する。

ア みどり

「みどり」を評価する指標として「敷地内の緑化率」、「壁面緑化の有無」及び「道路内の緑地の整備」を設定する。地区内にみどりが多いことで、居住環境が向上する。

(ア) 敷地内の緑化率

敷地内の緑化率は、「荒川区みどりの保護育成条例（通称：緑化条例）」に規定する緑化率とする。地上部分及び屋上部分の緑地を対象とする。緑化条例では、敷地面積 1,000 m²以上 3,000 m²未満の場合、地上部緑地 10%以上、屋上部緑地 20%以上、敷地面積 3,000 m²以上の場合、地上部緑地 6%以上、公開空地 4%以上、屋上部緑地 20%以上という基準になっている。なお、緑化率については、基準値に変更はあるものの、緑化条例制定当初（昭和 55 年）から規定されている。

評価の基準は、敷地について既定の緑化率を満たしているか、適正な管理がされているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	地上部緑地 10%以上	緑化率が区で定めた基準を満たしており、かつ、地上部分の緑地率が敷地面積の 10%以上で、適正な管理がされている
+ 1	基準値以上	緑化率が区で定めた基準を満たしており、適正な管理がされている
0	基準値未満	緑化率が区で定めた基準を満たしていない または、適正な管理がされていない

(イ) 壁面緑化の有無

建築物の壁面緑化には、植物の登はん力によって壁面を直接登はんさせるタイプ、登はん補助材を用いて植物を登はんさせるタイプ、上部からつる性植物を下垂させるタイプ、植栽基盤を壁面に取り付けるタイプなど、いくつかのタイプがある。緑化の状態は季節によって変わるが、本評価においては、持続性のあるものであって、適切に管理された壁面緑化を対象とする。夏の季節だけワイヤをつけて作った緑のカーテン、基盤はあるが植物が育っていないもの等は対象としない。

評価の基準は、地区内の建築物について、壁面緑化がされているか、適正な管理がされているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	何らかの壁面緑化がされており、適正な管理がされている
0	無	壁面緑化がされていない または、適正な管理がされていない

(ウ) 道路内の緑地の整備

道路内の緑地の整備については、規則的・計画的に植樹された街路樹や植樹帯を対象とする。評価の基準は、地区内の道路について緑地が整備されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	街路樹や植樹帯が計画的に整備されている
0	無	街路樹や植樹帯がない

イ 地球温暖化対策

「地球温暖化対策」を評価する指標として「省エネルギー対策の有無」及び「再生可能エネルギーの利用」を設定する。

(ア) 省エネルギー対策の有無

省エネルギー対策として、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（通称：建築物省エネ法）」においては、非住宅部分の床面積が 2,000 m²以上の建築物を新築する際等に、省エネ措置の適合が義務付けられている。この省エネ措置には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置、空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置があり、建築物の用途ごとに定められている省エネルギー基準に適合することが必要である。

評価の基準は、地区内の建築物について、省エネルギー対策をしているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	省エネ基準を満たしている（建築物省エネ法（旧省エネ法）による届出有）
0	無	省エネ基準を満たしていない（建築物省エネ法（旧省エネ法）による届出無）

(イ) 再生可能エネルギーの利用

再生可能エネルギーとは、太陽光発電や風力発電、雨水利用等の自然の力をいう。

評価の基準は、施設建築物について、再生可能エネルギーを利用しているかどうかによる。このうち、区内外へ PR できるような先進的な取り組みをしている場合は高評価とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（先進的取組）	先進的な取り組みをしている
+ 1	有	再生可能エネルギーを利用している
0	無	再生可能エネルギーを利用していない

ウ オープンスペースの整備

「オープンスペースの整備」を評価する指標として「広場状空地の整備」を設定する。

(ア) 広場状空地の整備

広場状空地とは、敷地内に設けられた空地であって、一団の形態をなすものをいう。公開空地として日常一般に公開される部分をいう。

「荒川区総合設計許可要綱」において、広場状空地は、全周長の 1/8 以上が道路・歩道状空地等に接するものとなっている。規模は、用途地域に応じて 100 m²以上（商業系）もしくは 200 m²以上（住・工業系）となっていることから、本評価では 100 m²以上の広場状空地を評価の対象とする。

評価の基準は、地区内に広場状空地があるかどうか及び適切な規模が確保されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有 (300 m ² 以上)	地区内に大規模な広場状空地がある
+ 1	有 (100 m ² 以上 300 m ² 未満)	地区内に広場状空地がある
0	無	地区内に広場状空地がない、又はあっても小規模(100 m ² 未満)

エ 景観

「景観」を評価する指標として「景観方針への適合」及び「足元空間における景観阻害要素の有無」を設定する。

(ア) 景観方針への適合

区は、平成 24 年 3 月 1 日に「荒川区景観条例」及び「荒川区景観計画」を施行した。景観計画においては、景観基本軸及びその他の一般地域について、良好な景観形成の方針と基準を定め、一定規模以上の建築物の建築の際等に適合義務を課している。

評価の基準は、区の景観計画に基づく景観方針に適合しているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	景観方針に適合している
0	無	景観方針に適合していない

(イ) 足元空間における景観阻害要素の有無

景観阻害要素とは、放置自転車や店舗の置き看板など、建築物の周囲に勝手にかつ無秩序に置かれる様々なものを言う。

評価の基準は、地区内の足元空間に景観を阻害する要素があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	ない	足元空間に景観阻害要素がない
0	少ない	足元空間に景観阻害要素が少ない
- 1	多い	足元空間に景観阻害要素が多い

放置自転車や店舗の置き看板等は、景観を阻害する要因と言える。特に、建築物の足元空間は一番人の目につく部分であり、この部分の印象は地区の景観を大きく左右すると考えられる。

(2) 生活利便性

「生活利便性」を構成する要素として、「日常利用施設の充実」を設定し、日常的に利用する施設を分類し、評価指標として設定する。

ア 日常利用施設の充実

「日常利用施設」とは、居住者もしくは来客者が日常的に利用する施設である「食料品購入施設」、「日用品購入施設」、「飲食施設」、「保育施設」、「医療施設」、「金融施設」及び「多機能トイレ」を言う。これらが充実しているほど、生活利便性が高い。

(ア) 食料品購入施設

日常の食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜 等)を購入する施設をいう。スーパーのほか、

これらのものがすべてそろそろ商店街等も含む。

評価の基準は、食料品購入施設までどの程度の距離かによる。商店街等の場合は、上記食料品がすべてそろそろまでの距離とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	100m 未満	食料品購入施設まで非常に近く、便利である
+ 1	300m 未満	食料品購入施設まで比較的近く、まあまあ便利である
0	500m 未満	食料品購入施設まで若干距離があり、やや不便である
- 1	500m 以上	食料品購入施設まで離れており、不便である

なお、距離は地図上の直線距離で考えるものとする。そのため、便利と感じる距離感として、徒歩 2 分程度(100m 未満)、徒歩 5 分程度(300m 未満)、徒歩 7～8 分程度(500m 未満)を想定した。

(イ) 日用品購入施設

日常的に利用する生活雑貨等を購入する施設をいう。

コンビニエンスストア、ドラッグストア、100 円ショップなど、多種多様な日用品がそろそろものを対象とする。大型スーパーで同様の日用品がそろそろものも含む。

評価の基準は、日用品購入施設までどの程度の距離かによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	100m 未満	日用品購入施設まで非常に近く、便利である
+ 1	300m 未満	日用品購入施設まで比較的近く、まあまあ便利である
0	500m 未満	日用品購入施設まで若干距離があり、やや不便である
- 1	500m 以上	日用品購入施設まで離れており、不便である

(ウ) 飲食施設

日常、誰もが気軽に入って食事ができる施設をいう。価格帯も比較的安価であり、主に家族連れ等の利用を想定した施設とする。ファミリーレストラン及びファストフードを対象とし、カウンター席が中心など、主に単身利用を想定したものは含まない。

ただし、牛丼チェーン店等のうち、ボックス席を設けて家族連れ等の利用を想定した店舗は可とする。

評価の基準は、地区内に飲食施設があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有(複数)	地区内に飲食施設が複数ある
0	有	地区内に飲食施設が 1 か所ある
- 1	無	地区内に飲食施設がない

(エ) 保育施設

保育所、託児所 等

評価の基準は、保育施設までどの程度の距離かによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	地区内	地区内に保育施設があり、便利である
+ 1	300m 未満	保育施設まで比較的近く、まあまあ便利である
0	500m 未満	保育施設まで若干距離があり、やや不便である

- 1	500m 以上	保育施設まで離れており、不便である
-----	---------	-------------------

(オ) 医療施設

病院、診療所（歯科医院含む）

医療モール：医療モールとは、ビル内に複数の異なる診療科目の医院が集合した形態をいう。

本評価においては、内科及びその他 2 種類以上の診療科目の医院が集合した場合を医療モールとみなす。

評価の基準は、地区内もしくは地区周辺（地区から半径 200m 以内）に医療施設があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有(地区内に病院又は医療モール)	地区内に病院又は医療モールがある
+ 1	有(病院又は医療モール)	地区周辺に病院又は医療モールがある
0	有(診療所)	地区内もしくは地区周辺に診療所がある
- 1	無	地区内もしくは地区周辺に医療施設がない

医療施設及び次号の金融施設については、必ずしも毎日利用するものではないことから、便利と感じる距離感として、徒歩 2～3 分程度（200m 以内）を想定した。

(カ) 金融施設

銀行、信用金庫、郵便局 等

評価の基準は、地区内もしくは地区周辺（地区から半径 200m 以内）に金融施設があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有(店舗)	銀行や郵便局の店舗がある
0	有(ATMのみ)	ATM ボックスや、コンビニ等に ATM のみがある
- 1	無	銀行や郵便局の ATM・店舗がない

(キ) 多機能トイレ

多機能トイレとは、公衆トイレ又は建築物に設けられたトイレであって、車いす使用者等が利用できる構造・機能を備えたものをいう。不特定かつ多数の者が自由に利用できる位置にあるものを対象とする。ただし、建築物に設けられたトイレの場合は、深夜・早朝など、建築物自体の利用ができない時間帯は利用できないものも対象とする。

評価の基準は、地区内に多機能トイレがあるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有(複数)	地区内に多機能トイレが複数ある
0	有	地区内に多機能トイレが 1 か所ある
- 1	無	地区内に多機能トイレがない

(3) 交通利便性

「交通利便性」を構成する要素として、「交通アクセス」及び「駐車場・駐輪場の整備」の 2 つを設定し、各要素についてそれら进行评估する指標を設定する。

ア 交通アクセス

「交通アクセス」を評価する指標として「建築物から駅への動線」、「バス乗り場機能の充実」及び「タクシー乗り場機能の充実」を設定する。

(ア) 建築物から駅への動線

建築物から鉄道の駅等へのアクセスにおいては、駅前にあること、そして、道路を横断するなど動線が途中で分断されることなく移動できること、これらが満たされると利便性が高いと言える。

評価の基準は、動線の連続性による。

点数	評価の基準	説明
+ 2	直結	建築物と駅が直結している
+ 1	連続	敷地と駅が道路を横断せずに連続している(連絡デッキも含む)
0	不連続	建築物から駅へ行くのに道路を横断する必要がある
- 1	無(駅前以外)	地区が駅前にない

(イ) バス乗り場機能の充実、タクシー乗り場機能の充実

バス停留所及びタクシー乗り場には、通常の道路内に設けられたもの、道路が若干広がった部分の専用スペースに設けられたもの(バスベイ・タクシーベイ)、交通広場等で専用レーンに設けられたものなど、様々な形態があり、形態によって利用のしやすさが違う。

評価の基準は、地区に近接して設けられたバス・タクシー乗り場の専用度合による。

点数	評価の基準	説明
+ 2	ベイ・ロータリー・プール等	地区に近接してバス停留所・タクシー乗り場があり、その形態は専用スペースもしくは専用レーンが設けられているなど、利便性・安全性が高い
+ 1	停留所・乗り場のみ	地区に近接してバス停留所・タクシー乗り場があるが、その形態は通常の道路内に設けられたものであり、利便性・安全性は低い
0	無	地区に近接してバス停留所・タクシー乗り場がない

イ 駐車場・駐輪場の整備

「駐車場・駐輪場の整備」を評価する指標として「商業・業務用駐車場の台数」、「時間貸し駐車場の有無」、「商業・業務用駐輪場の台数」、「商業・業務用駐輪場の立地状況」、「公共駐輪場の有無」及び「公共駐輪場の立地状況」を設定する。

(ア) 商業・業務用駐車場の台数、時間貸し駐車場の有無

駐車場とは、道路交通法第 2 条第 1 項第 9 号に規定する自動車(自動車及び自動二輪車)を駐車する場所をいう。「東京都駐車場条例」、「荒川区市街地整備指導要綱」、「荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例」等により、用途及び規模に応じて駐車場の附置義務が発生する。これらの駐車場には、居住者用の駐車場、来客者用駐車場、時間貸し駐車場等があるが、本評価では、来客者用のうちの商業・業務用駐車場及び時間貸し駐車場を対象とする。

評価の基準は、商業・業務用駐車場については、地区内に設けられた商業・業務用の駐車場の台数による。なお、商業・業務用の駐車場の附置義務が発生しない場合(全部住宅等)は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	基準値 × 1.5 以上	商業・業務用の駐車場の台数が、条例や要綱で定められた基準値の 1.5 倍以上設けられている
+ 1	基準値以上	商業・業務用の駐車場の台数が、条例や要綱で定められた基準値以上である
0	基準値未満	商業・業務用の駐車場の台数が、条例や要綱で定められた基準値に満たない

また、時間貸し駐車場については、地区内に時間貸し駐車場があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	地区内に時間貸し駐車場がある
0	無	地区内に時間貸し駐車場がない

(イ) 商業・業務用駐輪場の台数、公共駐輪場の有無

駐輪場とは、「自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律」第 2 条第 2 号及び第 3 号に規定する自転車等駐車場（自転車及び原動機付き自転車）をいう。「荒川区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例」により、用途及び規模に応じて駐輪場の附置義務が発生する。これらの駐輪場には、居住者用の駐輪場、来客者用駐輪場、公共駐輪場等があるが、本評価では、商業・業務用駐輪場及び公共駐輪場を対象とする。なお、駐輪場の附置義務については、基準値に変更はあるものの、条例制定当初（昭和 60 年）から規定されている。

評価の基準は、商業・業務用駐輪場については、地区内に設けられた商業・業務用の駐輪場の台数による。なお、商業・業務用の駐輪場の附置義務が発生しない場合（全部住宅等）は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	基準値 × 1.5 以上	商業・業務用の駐輪場の台数が、条例で定められた基準値の 1.5 倍以上設けられている
+ 1	基準値以上	商業・業務用の駐輪場の台数が、条例で定められた基準値以上である
0	基準値未満	商業・業務用の駐輪場の台数が、条例で定められた基準値に満たない 又は、条例施行以前の建築物である

また、公共駐輪場については、地区内に公共駐輪場があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（台数充足）	地区内に公共駐輪場があり、台数が充足している
+ 1	有（台数不足）	地区内に公共駐輪場があるが、台数が不足している
0	無	地区内に公共駐輪場がない

(ウ) 駐輪場の立地状況（商業・業務用駐輪場、公共駐輪場）

駐輪場が設けられている位置をいう。地上階・地下階のほか、駐輪場附置義務施設等からの距離も考慮する。距離については、商業・業務用駐輪場の場合は対象施設からの距離とし、公共駐輪場の場合は駅からの距離とする。

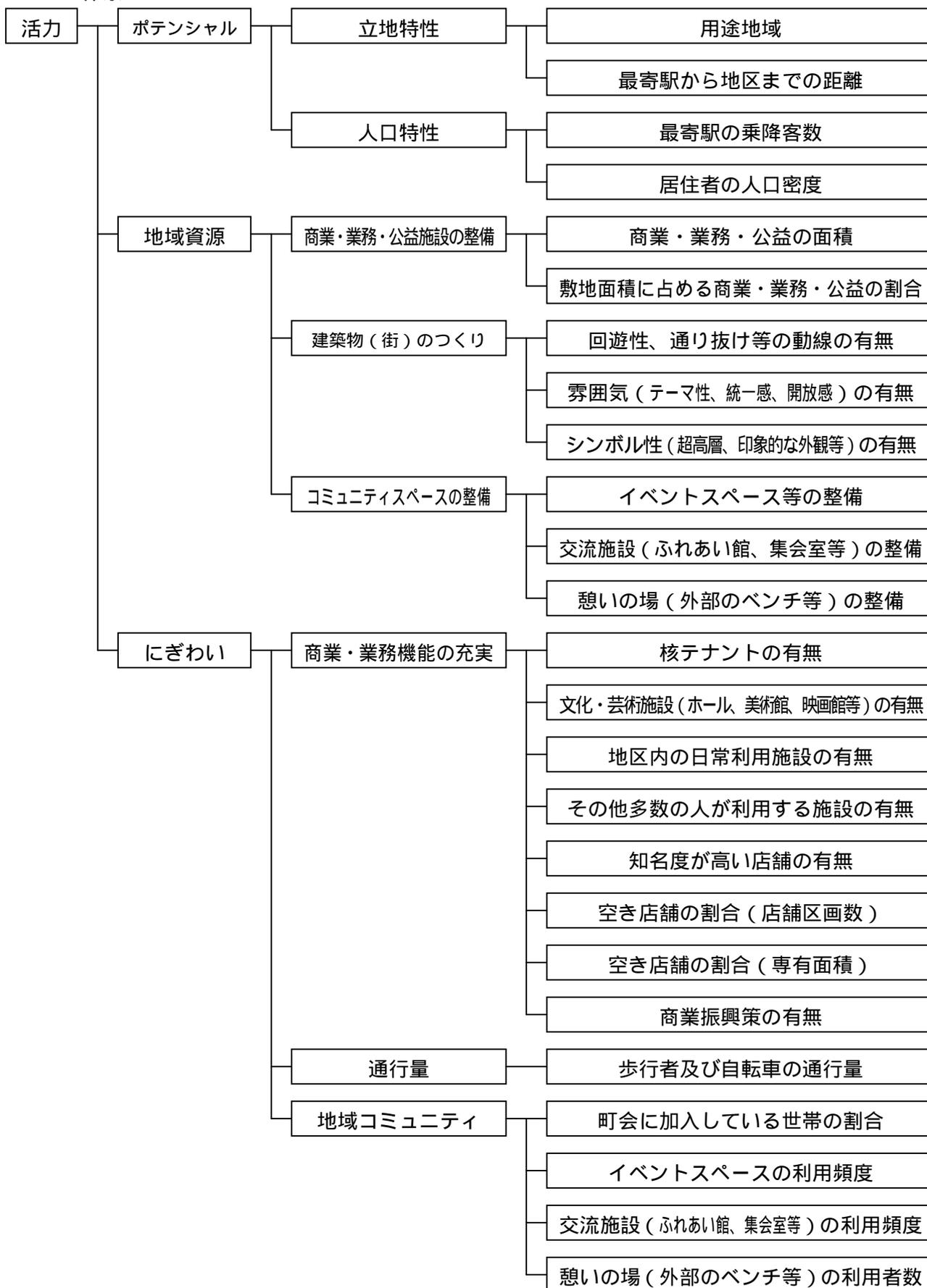
評価の基準は、立地状況がどうなっているかによる。なお、評価の対象となる駐輪場がない

場合は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 1	地上階・近い	駐輪場が地上階にあり、位置が商業・業務施設又は駅から近い
0	地上階・遠い	駐輪場は地上階にあるが、位置が商業・業務施設又は駅から遠い
- 1	地下階	駐輪場が地下階にあり、若干不便である
- 2	未整備	駐輪場が必要なのに整備されていない

3. 活力

3-1. 体系



3 - 2 . 指標の内容

「活力」を評価する項目として、大きく「ポテンシャル」、「地域資源」及び「にぎわい」の3つを設定し、各項目についてそれらを構成する要素を設定する。

(1) ポテンシャル

「ポテンシャル」を構成する要素として、「立地特性」及び「人口特性」の2つを設定し、各要素についてそれらを評価する指標を設定する。

ア 立地特性

「立地特性」を評価する指標として「用途地域」及び「駅からの距離」を設定する。

(ア) 用途地域

用途地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する地域をいう。区内には現在8つの用途地域が定められている。

評価の基準は、用途地域が、高度利用や街の活性化を重視する地域かどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	商業	商業系用途地域（近隣商業、商業）である
+ 1	商業とその他	商業系用途地域（近隣商業、商業）とその他の用途地域にまたがっている
0	工業	工業系用途地域（準工業、工業）である
- 1	住居	住居系用途地域（第一種住居、第二種住居、第一種中高層住居専用、第二種中高層住居専用）である

都市計画上の用途地域は、その場所がどういう地域として計画されるべきかを示したものである。再開発事業を進める上では、地区のある場所が商業地であってにぎわいを重視する地域か、住居地であって居住性を重視する地域か、それによって位置づけが大きく変わる。区の場合は、再開発事業を行うことにより街のにぎわいを創出させるという目的があるため、住居地よりも商業地のほうがポテンシャルが高いと評価する。

(イ) 駅からの距離

駅からの距離は、最寄駅から建築物までの距離（地図上の直線距離）とする。

評価の基準は、駅から地区までの距離がどのくらいかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	駅前	地区が駅前にある
0	周辺(300m未満)	駅から地区まで直線距離で300m未満である(ただし、重大な通行阻害要因(線路があり遠回りしないと渡れない等)がある場合は歩行距離で見ると)
- 2	遠い(300m以上)	駅から地区まで直線距離で300m以上ある

にぎわいを創出させるためには、地区周辺の利用者のみならず、地区外ひいては区外からの利用者が多いほうがいいと言える。そのためには、駅から近いほうが断然有利である。よって、駅から近いほどポテンシャルが高いと評価する。

イ 人口特性

「人口特性」を評価する指標として、地区外からの利用者を想定するために「最寄駅の乗降客

数」を、地区内の利用者を想定するために「居住者の人口密度」を設定する。

(ア) 最寄駅の乗降客数

最寄駅とは、地区に接する鉄道の駅（日暮里・舎人ライナーの駅も含む。都電の停留所を含まない。）のことをいう。乗降客数は、鉄道事業者等の公表するデータによる。ただし、この乗降客数には単なる乗換客数も含んでおり、改札通過客数とは異なるため、街に出た人数とは限らないことに注意する必要がある。なお、JR 及びつくばエクスプレスは、乗車人員を 2 倍して算出している。

参考に、平成 27 年度（2015 年）の区内の主要駅の 1 日平均乗降客数を以下に示す。

駅名	乗降客数	合計	
西日暮里駅	JR 山手線他 西日暮里駅	197,362 人	388,993 人
	千代田線 西日暮里駅	166,157 人	
	日暮里・舎人ライナー 西日暮里駅	25,474 人	
日暮里駅	JR 山手線他 日暮里駅	214,798 人	361,448 人
	京成本線 日暮里駅	101,154 人	
	日暮里・舎人ライナー 日暮里駅	45,496 人	
町屋駅	千代田線 町屋駅	59,061 人	79,366 人
	京成本線 町屋駅	20,305 人	
南千住駅	JR 常磐線 南千住駅	33,016 人	71,101 人
	日比谷線 南千住駅	28,375 人	
	つくばエクスプレス 南千住駅	9,710 人	
三河島駅	JR 常磐線 三河島駅	21,764 人	21,764 人
熊野前駅	日暮里・舎人ライナー 熊野前駅	8,467 人	8,467 人
新三河島駅	京成本線 新三河島駅	5,696 人	5,696 人
赤土小学校前駅	日暮里・舎人ライナー 赤土小学校前駅	4,548 人	4,548 人

評価の基準は、最寄駅の乗降客数が多いかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	50 万人以上	最寄駅の乗降客数が 50 万人以上である。区内には該当駅はない。ポテンシャルは非常に高い。
+ 1	10 万人以上 50 万人未満	最寄駅の乗降客数が 10 万人以上 50 万人未満である。日暮里駅、西日暮里駅が該当する。ポテンシャルは高い。
0	5 万人以上 10 万人未満	最寄駅の乗降客数が 5 万人以上 10 万人未満である。南千住駅、町屋駅が該当する。ポテンシャルは比較的高い。
- 1	1 万人以上 5 万人未満	最寄駅の乗降客数が 1 万人以上 5 万人未満である。三河島駅が該当する。ポテンシャルは高くない。
- 2	1 万人未満	最寄駅の乗降客数が 1 万人未満である。熊野前駅、新三河島駅、赤土小学校前駅が該当する。 又は、地区に隣接して駅がない。ポテンシャルは低い。

最寄駅の乗降客数が多いほど、街に出る人も多い（もしくは多くなる可能性がある）と考え

られるため、地区のポテンシャルが高いと判断する。

(イ) 居住者の人口密度

居住者の人口密度は、地区面積に対する地区内の人口により算出する。

評価の基準は、地区の人口密度の程度による。なお、平成 29 年 5 月 1 日現在の区の人口密度は、人口 213,876 人 ÷ 区面積 1,016ha 211 人である。

点数	評価の基準	説明
+ 1	250 人 / ha 以上	地区の人口密度が高い
0	150 人 / ha 以上 250 / ha 未満	地区の人口密度は相当である (区平均程度)
- 1	150 人 / ha 未満	地区の人口密度が低い

(2) 地域資源

「地域資源」を構成する要素として、「商業・業務・公益施設の整備」、「建築物のつくり」及び「コミュニティスペースの整備」の3つを設定し、各要素についてそれら进行评估する指標を設定する。

ア 商業・業務・公益施設の整備

「商業・業務・公益施設の整備」を評価する指標として「商業・業務・公益の面積」及び「商業・業務・公益の割合」を設定する。

(ア) 商業・業務・公益の面積

商業・業務・公益の面積は、地区内にある商業・業務・公益部分の床面積の合計であって、共用部分を含むものとする。

評価の基準は、地区内の商業・業務・公益の面積がどのくらいかによる。この場合、区のこれまでの再開発地区における平均を基に基準値を作成する。平成 28 年度時点で完了している再開発地区の平均は、6,353 m²であり、最大 12,800 m²、最小 1,160 m²である。

点数	評価の基準	説明
+ 2	9,000 m ² 以上	商業・業務・公益面積は区の再開発における面積としてはかなり大きい
+ 1	7,000 m ² 以上 9,000 m ² 未満	商業・業務・公益面積は区の再開発における面積としては大きい
0	5,000 m ² 以上 7,000 m ² 未満	商業・業務・公益面積は区の再開発における平均的な面積である
- 1	3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	商業・業務・公益面積は区の再開発における面積としては小さい
- 2	3,000 m ² 未満	商業・業務・公益面積は区の再開発における面積としてはかなり小さい

(イ) 商業・業務・公益の割合

商業・業務・公益の割合は、敷地面積に占める商業・業務・公益部分の床面積の合計の割合をいう。

評価の基準は、地区内の商業・業務・公益の割合がどのくらいかによる。平成 28 年度時点で完了している再開発地区の平均は、192%であり、最大 329%、最小 57%である。

点数	評価の基準	説明
+ 2	350%以上	商業・業務・公益の割合は区の再開発としてはかなり大きい
+ 1	250%以上 350%未満	商業・業務・公益の割合は区の再開発としては大きい
0	150%以上 250%未満	商業・業務・公益の割合は区の再開発における平均的な割合である
- 1	50%以上 150%未満	商業・業務・公益の割合は区の再開発としては小さい
- 2	50%未満	商業・業務・公益の割合は区の再開発としてはかなり小さい

イ 建築物（街）のづくり

地区内にある建築物、又は地区全体としての街のづくりをいう。

「建築物（街）のづくり」を評価する指標として「動線」、「雰囲気」、「シンボル性」を設定する。

建築物や街のづくりについて、回遊性や通り抜けといった人の流れ＝「動線」が生み出されているか、下町らしさやおしゃれといった街の「雰囲気」を創出するようなづくりかどうか、人目を引く「シンボル性」の高い印象的な外観かどうかで評価する。

（ア）動線の有無

口の字型に見られるように、一筆書きで建築物の中をぐるりと見て回れたり、モールのように建築物の中を貫通していて、両側を眺めながら通り抜けられたりするなど、にぎわいにつながると考えられるようなものを評価する。

（イ）雰囲気の有無

テーマ性があったり、統一感があったりといった、デザインコンセプトがあることによってにぎわいが創出され则认为られるようなものと、開放性など、建物内での居心地の良さによってにぎわいが創出され则认为られるようなものを評価する。

（ウ）シンボル性の有無

超高層であったり、印象的な外観であったりといったことにより、そこが街の顔となり、にぎわいが創出され则认为られるようなものを評価する。

評価の基準は、建築物（街）のづくりに工夫が見られるかどうかによる。（「動線」、「雰囲気」、「シンボル性」共通とする。）

点数	評価の基準	説明
+ 1	有	動線、雰囲気、シンボル性の点で工夫が見られる
0	無	動線、雰囲気、シンボル性の点で工夫が見られない

ウ コミュニティスペースの整備

「コミュニティスペースの整備」を評価する指標として「イベントスペースの整備」、「交流施設の整備」及び「憩いの場の整備」を設定する。

（ア）イベントスペースの整備

イベントスペースとは、ある一定のまとまりをもったスペースであって、各種のイベント等に利用できる公共的なスペースをいう。

評価の基準は、地区内にイベントスペースが整備されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（地域利用）	イベントスペースを地域住民が利用できる（有料も可）
+ 1	有	イベントスペースが整備されている
0	無	イベントスペースが整備されていない

（イ）交流施設の整備

交流施設とは、地区内居住者もしくは施設利用者が利用できる集会機能を備えた施設をいう。ふれあい館や共同住宅内の集会室等が対象となる。

評価の基準は、地区内に交流施設が整備されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（地域利用）	交流施設を地域住民が利用できる（有料も可）
+ 1	有	交流施設が整備されている
0	無	交流施設が整備されていない

（ウ）憩いの場の整備

憩いの場とは、地区内居住者や施設利用者がくつろげるようなスペースをいう。建築物の外部に設けられたベンチ等、数人で利用し、コミュニケーションを図ることができるものであることとする。

評価の基準は、地区内に憩いの場が整備されているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（演出）	憩いの場に、アルコーブ や低層の屋上庭園など、通常の人の流れから緩やかに区切られ落ち着ける空間が演出されていたり、せせらぎやライトアップなど、雰囲気を生み出す演出がされていたりするものを評価する。
+ 1	有	憩いの場が整備されている
0	無	憩いの場が整備されていない

アルコーブとは、壁面を後退させて作った付属的な空間を言う。

（3）にぎわい

「にぎわい」を構成する要素として、「商業・業務機能の充実」、「通行量」及び「地域コミュニティ」の3つを設定し、各要素についてそれらを評価する指標を設定する。

ア 商業・業務機能の充実

「商業・業務機能の充実」を評価する指標として「核テナントの有無」、「文化・芸術施設の有無」、「日常利用施設の有無」、「その他多数の人が利用する施設の有無」、「知名度が高い店舗の有無」、「空き店舗の割合」及び「商業振興策」を設定する。

（ア）核テナントの有無

核テナントとは、ビルの商業部分の多くを占め、集客の中心となる施設をいう。外からの人が集まるような施設を評価する。全国展開している店舗もあれば、ごく一部の地域に展開している店舗もあり、規模・種類も様々であるが、本評価においては、ある程度の規模があるもの

を対象とする。

外からの人が集まる比較的大規模な商業施設の例 -

百貨店、専門店、量販店（家電、衣料品、家具等）

ショッピングセンター、食品以外も充実したスーパー 等

評価の基準は、地区内に核テナントがあるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（有名）	有名な核テナントがある
+ 1	有	核テナントがある
0	無	核テナントがない

（イ）文化・芸術施設の有無

文化・芸術施設の例 -

ホール、会議場、劇場、美術館、映画館、博物館、水族館 等

不特定かつ多数の者が一度に利用すること

外からの人が集まる施設であること

評価の基準は、地区内に文化・芸術施設があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（大規模）	大規模な文化・芸術施設がある
+ 1	有	文化・芸術施設がある
0	無	文化・芸術施設がない

（ウ）日常利用施設の有無

日常利用施設とは、第4章2-2(2)アに掲げる施設をいう。（多機能トイレを除く）

評価の基準は、地区内にどのくらいの日常利用施設があるかによる。施設の実数ではなく、分類された施設の種類の数でカウントする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	5種類以上	多数の日常利用施設がある（5種類以上あり）
+ 1	2～4種類	複数の日常利用施設がある（2～4種類あり）
0	1種類	日常利用施設がある（1種類のみ）
- 1	無	日常利用施設がない

人々が日常的に利用する施設は、常に一定の利用者が想定されることから、地区のにぎわいの一因となると考えられる。

（エ）その他多数の人が利用する施設の有無

その他多数の人が利用する施設とは、上記のいずれにも該当しない施設であって、一定の利用者が想定されるものをいう。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に該当するなど、ギャンブル性の高いもの（パチンコ、マージャン等）は評価の対象としない。

その他多数の人が利用する施設の例 -

大手チェーン店（買い物系）：衣料品、日用品、家具、家電、本、玩具 等

外からの人が集まる比較的大規模な商業施設を除く

大手チェーン店（飲食系）：居酒屋、牛丼チェーン店（家族向け除く）、焼肉屋、パン屋、カフェ、比較的高価なレストラン 等

その他：ふれあい館、図書館、体育館、官公署（窓口があるもの）、大規模オフィス、

専門学校、ホテル、スポーツクラブ、ボーリング場、健康ランド、
カルチャースクール、クッキングスタジオ 等

評価の基準は、地区内にその他多数の人が利用する施設があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有（複数）	その他多数の人が利用する施設がいくつかある
+ 1	有	その他多数の人が利用する施設がある
0	無	その他多数の人が利用する施設がない

（オ）知名度が高い店舗の有無

知名度が高い店舗とは、上記のいずれにもあてはまらない店舗であって、不特定かつ多数とはいかないまでも、何らかの個性がある等により、メディアで取り上げられたり、口コミで評判になったりと、一定の集客がある店舗を言う。

知名度が高い店舗の例：菓子玩具問屋街、おいしいと評判のケーキ屋、行列のできるラーメン屋、アンテナショップ、フードコート、ミシュラン掲載店 等

評価の基準は、地区内に知名度が高い店舗があるかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	有	知名度が高い店舗が複数ある
+ 1	有	知名度が高い店舗がある
0	無	知名度が高い店舗がない

（カ）空き店舗の割合

空き店舗の割合とは、商業・業務部分全体に対する空き店舗部分の割合をいう。この場合の空き店舗は、分譲もしくは賃貸先が決まらずに空いた状態の部分、又は分譲もしくは賃貸先は決まっているが何の営業もしていない状態の部分と言う。ただし、改装中の部分や近々オープン予定の部分は空き店舗には含まない。これは、改装中であったりオープン予定が明らかになっていたりする場合には、来客者にとっては「空いている」という認識にはならないと考えられるからである。

評価の基準は、空き店舗がどのくらいあるかによる。「店舗区画数」と「専有面積」の2つの視点からそれぞれ評価する。

点数	評価の基準	説明
+ 2	空き店舗無	空き店舗がない
+ 1	5%未満	空き店舗が少しある
0	5%以上 10%未満	空き店舗がある
- 1	10%以上 20%未満	空き店舗が多くある
- 2	20%以上	空き店舗が非常に多くある

（キ）商業振興策の有無

商業振興策とは、地区内の商業部分について、利用者を増やすために行っている様々な策のことをいう。店舗単体ではなく、店舗の集合体としての策を対象とする。地区単独で行っている場合もあれば、周辺の商店街と一体となっていて行っている場合も想定される。

評価の基準は、地区内の商業部分において何らかの商業振興策を行っているかどうかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	イベント	商業部分において、まとめてイベント（セール等も含む）を行っている
+ 1	広報（HP・チラシ）	商業部分をアピールするためのHP作成やチラシ配布等の広報活動を行っている
0	管理組織又は振興組織	商業部分を管理・運営する組織がある（商店会や組合等）
- 1	無	商業振興策を行っていない

イ 通行量

「通行量」を評価する指標として「歩行者及び自転車の通行量」を設定する。

（ア）歩行者及び自転車の通行量

歩行者及び自転車の通行量とは、地区のある地点における通行者（歩行者及び自転車）の数をいい、地区の主要な部分において測定した数値を採用する。通行量の測定は、原則として、平日午後の2時間で、ある地点を通行した歩行者及び自転車数を、カウンターを用いて計測する。

平成22年度調査においては、別途交通量調査を実施していたひぐらしの里3地区及び三河島駅南南地区を除く6地区について、午後3時から5時までの2時間の間に通行した人数を計測した。（6地区測定日：平成23年1月末～2月初旬）

評価の基準は、従前を基準とした場合に、どれだけ増減したかによる。

点数	評価の基準	説明
+ 2	従前値の 2.0 倍以上	従後で、従前値より通行量が 2.0 倍以上増加している
+ 1	従前値の 1.5 倍以上	従後で、従前値より通行量が 1.5 倍以上増加している
0	従前及び従前値と同等	従前はゼロとする 従後で、従前値と同等の通行量である
- 2	従前より減	従後で、従前値より通行量が減少している

ウ 地域コミュニティ

「地域コミュニティ」を評価する指標として「町会への加入率」、「イベントスペースの利用頻度」、「交流施設の利用頻度」及び「憩いの場の利用者数」を設定する。

（ア）町会への加入率

町会加入率とは、地区内の全世帯のうち、町会に加入している世帯の割合を言う。管理組合へのヒアリング等により把握する。

評価の基準は、地区内の町会への加入率が区の平均と比較したときにどうかとする。なお、平成27年度の区全体の町会加入率は、63%である。

点数	評価の基準	説明
+ 1	70%以上	町会への加入率が70%以上と高い
0	50%以上 70%未満	半数以上が町会に加入しており、区の平均と同程度である
- 1	50%未満	町会への加入率が50%未満と低い

町会は、地域コミュニティの最小単位である。町会活動が活発なところは地域コミュニティがしっかりしていると言える。そして、町会への加入率が高いほど、町会活動への関心も高いと考えられ、町会で行われる行事へ参加するなど、地域コミュニティとの連携がとられていると考えられる。

(イ) イベントスペースの利用頻度

イベントには、区主催のものや、フリーマーケット等の民間団体が行うものなど、多種多様なものがある。本評価においては、事前に何らかの宣伝をして開催するイベントを対象とする。

評価の基準は、イベントスペースの利用頻度による。なお、イベントスペースが整備されていない場合は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	月 2 回程度	頻繁に利用されている
+ 1	月 1 回程度	時々利用されている
0	2 月に 1 回程度	たまに利用されている
- 1	ほとんどなし	ほとんど利用されていない

(ウ) 交流施設の利用頻度

交流施設（ふれあい館や共同住宅内の集会室等）の利用内容としては、地域の会合やサークル活動、住棟内での集会等がある。

評価の基準は、交流施設の利用頻度による。なお、交流施設が整備されていない場合は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	毎日	頻繁に利用されている
+ 1	週 1 回程度	時々利用されている
0	月 1 回程度	たまに利用されている
- 1	ほとんどなし	ほとんど利用されていない

地域資源として整備されたイベントスペース、交流施設は、地域コミュニティの観点からすると、定期的に利用されることが望ましい。何らかのかたちで利用されている場合、地域コミュニティの形成に寄与していると言える。

(エ) 憩いの場の利用者数

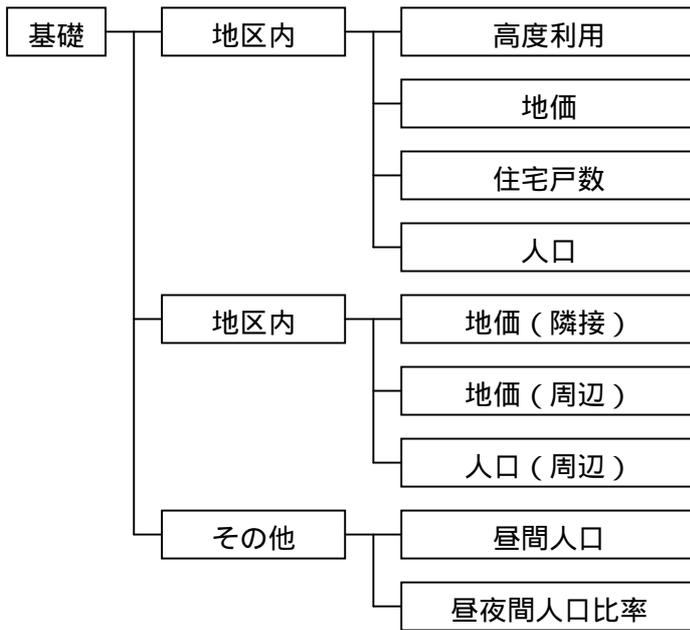
憩いの場（建築物の外部に設けられたベンチ等）については、利用するのに予約等を必要とするわけではないため、利用状況（利用頻度と利用者数）で評価する。利用内容としては、数人で会話する、一人でくつろぐ等が考えられる。

評価の基準は、利用頻度と利用者数がどのくらいかによる。なお、憩いの場が整備されていない場合は 0 とする。

点数	評価の基準	説明
+ 2	常に多数人がいる	いつ行っても多数の人がいる
+ 1	常に人がいる	いつ行っても大抵人がいる
0	たまに人がいる	その時によって人がいたりいなかったりする
- 1	ほとんどいない	いつ行っても大抵人がいない

4. 基礎

4-1. 体系



4-2. 指標の内容

(1) 地区内

地区の相対的な概況を示す指標として、「高度利用」、「地価」、「住宅戸数」及び「人口」を設定する。

ア 高度利用

高度利用とは、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な利用を図ることを言う。第一種市街地再開発事業を実施するにあたっては、高度利用地区の指定が条件の一つとなっている。従前は、道路の幅員による制限等により、地区全体として見ると指定容積すら使いきれていない状況である。高度利用指定により、もともとの指定容積以上の容積指定がなされ、高度利用が図られる。

イ 地価

土地の価格のことを言う。地価は、周辺の開発状況等によって変動するため、再開発の影響を受けると考えられる。ただし、一口に地価と言っても、公示地価、基準地価、路線価等があり、考え方や算定の基準日が異なっている。公示地価については、昭和の年代のデータがあるが、ポイントが必ずしも再開発エリアに近いとは言えない。路線価は、再開発エリア周辺を把握できるが、平成12年からのデータしかない。よって、地区内の地価については、従前（都市計画決定時）の路線価データがある地区（ひぐらしの里西地区以降）のみを記入する。また、評価は地区に接する最も高い路線価を採用する。

ウ 住宅戸数

再開発を行うことによって、良質な住宅が大量に供給される。地区内の住宅の総戸数を言う。

エ 人口

地区内の居住者人口を言う。住民登録による（外国人登録者を含む）。

（２）周辺への波及効果

再開発を行うことによって周辺へ効果をもたらす指標として、「地価」及び「人口」を設定する。

ア 地価

一般に地価は中心地ほど高く、そこから離れるほど低くなると考えられる。再開発を行うことによって地区の価値が上がった場合、その周囲にも影響を与える。そこで、再開発地区に隣接する街区、再開発地区から少し離れた街区（概ね 100m 程度）の路線価の平均（原則四方）を評価する。ただし、路線価データのない平成 11 年以前に都市計画決定された地区については、従前、従後ともに、公示地価により評価する。（公示地価データのポイント位置の都合により、町屋駅前西地区、中央地区、南地区は隣接地平均のみ、町屋駅前東地区、東日暮里五丁目地区は周辺地平均のみを評価する。）

イ 人口

再開発により、地区のポテンシャルが上がった場合、周辺の建て替えが進み、それに伴って人口の増加が期待される。そこで、再開発地区を含む町丁目の人口を住民登録により評価する。原則として、平成 24 年 8 月以降は外国人登録者を含む。

（３）その他

ア 昼間人口

常住人口（夜間人口）に他の地域から通勤してくる人口を足し、さらに他の地域へ通勤する人口を引いたものを言う。5 年に一度の国勢調査の数値を用いる。

イ 昼夜間人口比率

常住人口 100 人当たりの昼間人口の割合を言う。数値が大きいほど、常住人口に対して昼間人口が大きいことを示す。5 年に一度の国勢調査の数値を用いる。

第 5 章 評価

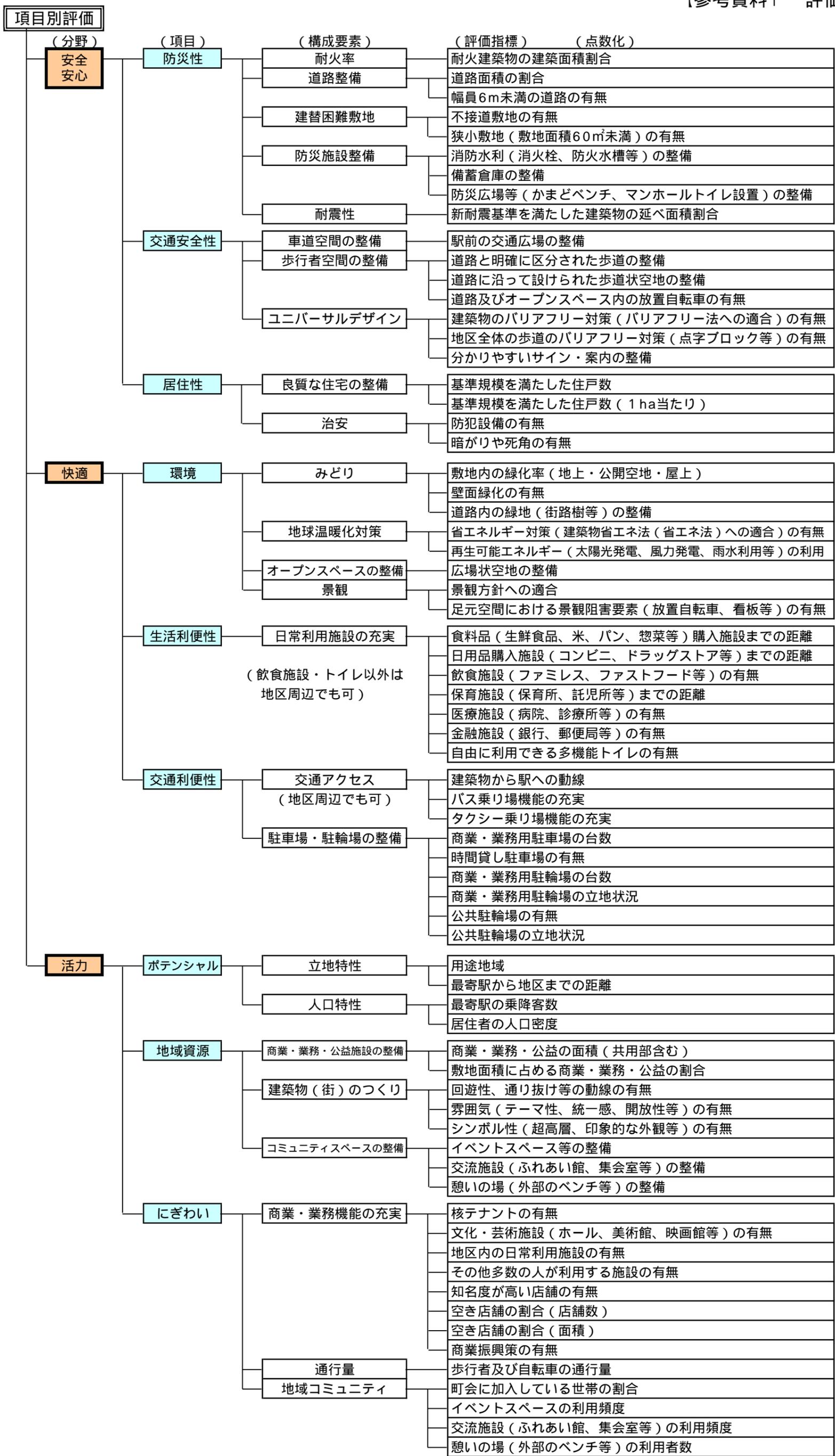
区内の再開発地区について、それぞれ、（１）総合評価、（２）地区目標評価、（３）項目別評価、（４）周辺への波及効果の検証、（５）経年変化の検証を行う。

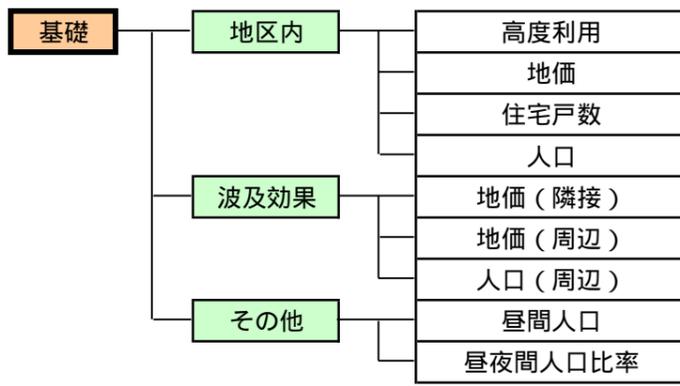
ただし、今回の事業評価においては、（５）の経年変化は行わない。

評価結果は、別冊『評価結果書』による。

参考資料

- 1．評価体系図
- 2．項目別評価基準
- 3．評価シート（様式）
- 4．評価結果書（様式）





事業評価指標			評価点					記載頁	備考		
評価指標	構成要素	評価指標	2	1	0	-1	-2				
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合	すべて		1/3超		1/3以下	8		
		道路整備	道路面積の割合			20%以上	15%以上 20%未満	15%未満		8	区平均16.2(H21.4.1)
			幅員6m未満の道路の有無	無(9m以上)	無	有	有(細街路有)			8	
		建替困難敷地	不接道敷地の有無 狭小敷地(敷地面積60㎡未満)の有無			無	有	有(複数)		9	9 地区計画区域内別基準
		防災施設整備	消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備	有(地域利用)	有	無				10	
			備蓄倉庫の整備	有(地域利用)	有	無				10	
	防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備		有(地域利用)	有	無				10		
	耐震性	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合	すべて		1/3以上		1/3未満		11	S56.6.1以降	
	交通安全性	車道空間の整備	駅前交通広場の整備	有(整備済)	有(未整備)	無				11	駅前以外は0
		歩行者空間の整備	道路と明確に区分された歩道の整備	すべて有 (幅員3m以上)	すべて有 (幅員3m未満)	一部無	すべて無			11	
			道路に沿って設けられた歩道状空地の整備	有 (幅員3m以上)	有 (幅員3m未満)	無				12	
			道路、歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無	無	少ない	多い	多い(通行阻害)			12	一番ひどい時間・場所を基準に
		ユニバーサルデザイン	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無		有	無				13	
			地区全体の歩道のバリアフリー対策(点字ブロック等)の有無 分かりやすいサイン・案内の整備		有	無				13	苦情有 = 分かりにくい
	居住性	良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数	65㎡以上が 50戸以上	50㎡以上が 50戸以上	50㎡以上が 50戸未満			13	最低居住4人50㎡ 誘導居住2.5人65㎡	
基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)			65㎡以上が 100戸以上	50㎡以上が 100戸以上	50㎡以上が 100戸未満			14			
治安		防犯設備の有無 暗がりや死角の有無		有 無	無 どちらとも言えない		有		14 15		
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	地上部緑地10% 以上で適正な管理が されている	基準値以上で 適正な管理が されている	基準値未満または、 適正な管理が されていない			17			
		壁面緑化の有無		有で、適正な管理が されている	無または、適 正な管理がされ ていない			17			
		道路内の緑地(街路樹等)の整備		有	無			18			
	地球温暖化対策	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無 再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用	有(先進的取組)	有	無			18 18			
	オープンスペースの整備	広場状空地の整備	有(300㎡以上)	有(100㎡以上 300㎡未満)	無(100㎡未満)			18			
	景観	景観方針への適合		有	無			19			
		足元空間における景観阻害要素(放置自転車、看板等)の有無		ない	少ない	多い		19			
	生活利便性	日常利用施設の充実 * 飲食施設、トイレ 以外は地区周辺でも可	食料品(生鮮食品、米、パン、惣菜等)購入施設までの距離	100m未満	300m未満	500m未満	500m以上		19	全部がそろうこと	
			日用品購入施設(コンビニ、ドラッグストア等)までの距離	100m未満	300m未満	500m未満	500m以上		20		
			飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無 保育施設(保育所、託児所等)までの距離		有(複数)	有	無		20	地区内のみ	
医療施設(病院、診療所等)の有無		地区内	有(地区内に 病院又は医療 モール)	有(病院又は 医療モール)	有(診療所)	無		21	地区周辺(半径200m)可		
		金融施設(銀行、郵便局等)の有無		有(店舗)	有(ATMのみ)	無		21	地区周辺(半径200m)可		
		自由に利用できる多機能トイレの有無		有(複数)	有	無		21	地区内のみ、閉館時間除く		
交通利便性	交通アクセス * 地区周辺でも可	建築物から駅への動線	直結	連続	不連続	無(駅前以外)		22			
		バス乗り場機能の充実	ベイ・ロータリー等	停留所のみ	無			22			
		タクシー乗り場機能の充実	ベイ・プール等	乗り場のみ	無			22			
	駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐車場の台数	基準値×1.5以上	基準値以上	基準値未満			22	商業・業務がない場合0		
		時間貸し駐車場の有無		有	無			23			
		商業・業務用駐輪場の台数	基準値×1.5以上	基準値以上	基準値未満			23	商業・業務がない場合0		
公共駐輪場の有無	商業・業務用駐輪場の立地状況		地上階・近い	地上階・遠い	地下階	未整備		23	商業・業務がない場合0		
	公共駐輪場の有無	有(台数充足)	有(台数不足)	無			23				
	公共駐輪場の立地状況		地上階・駅近い	地上階・駅遠い	地下階		23	公共駐輪場がない場合0			
ポテンシャル	立地特性	用途地域	商業 駅前	商業とその他	工業 周辺(300m未満)	住居	遠い(300m以上)	26			
		最寄駅から地区までの距離						26			
	人口特性	最寄駅の乗降客数	50万人以上	10万人以上 50万人未満	5万人以上 10万人未満	1万人以上 5万人未満	1万人未満		27	駅前以外は-2	
		居住者の人口密度		250人/ha以上	150人/ha以上 250人/ha未満	150人/ha未満			28	区平均211人(H29.5.1)	
	地域資源	商業・業務 ・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)	9,000㎡以上	7,000㎡以上 9,000㎡未満	5,000㎡以上 7,000㎡未満	3,000㎡以上 5,000㎡未満	3,000㎡未満	28	商業 = 飲食・物販 実施10地区平均 6.353㎡	
			敷地面積に占める商業・業務・公益の割合	350%以上	250%以上 350%未満	150%以上 250%未満	50%以上 150%未満	50%未満	28	実施10地区平均192%	
		建築物(街)のづくり	回遊性、通り抜け等の動線の有無		有	無			29		
			雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無 シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無		有	無			29		
	コミュニティスペースの整備	イベントスペース等の整備	有(地域利用)	有	無			29			
		交流施設(ふれあい館、集会室等)の整備 憩いの場(外部のベンチ等)の整備	有(地域利用)	有	無			30			
活力	商業・業務機能の充実	核テナントの有無	有(有名)	有	無			30	区外から多数の人を呼べる		
		文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無	有(大規模)	有	無			31	区外から多数の人を呼べる		
		地区内の日常利用施設の有無	有(5種類以上)	有(2~4種類)	有(1種類)	無		31			
		その他多数の人が利用する施設の有無	有(複数)	有	無			31			
		知名度が高い店舗の有無	有(複数)	有	無			32	上記すべてに該当しないこと		
		空き店舗の割合(店舗区画数)	空き店舗無	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上		32		
	にぎわい	空き店舗の割合(専有面積)	空き店舗無	5%未満	5%以上 10%未満	10%以上 20%未満	20%以上		32		
		商業振興策の有無	イベント	広報 (HP・チラシ等)	管理組織又は 振興組織	無			32		
		通行量	歩行者及び自転車の通行量	従前値×2以上	従前値×1.5以上	従前値	従前より減		33		
		地域コミュニティ	町会に加入している世帯の割合		70%以上	50%以上 70%未満	50%未満			33	区平均63%(H27)
イベントスペースの利用頻度	月2回程度		月1回程度	2月に1回程度	ほとんどなし			34	スペースない場合0		
交流施設(ふれあい館、集会室等)の利用頻度 憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数	毎日		週1回程度	月1回程度	ほとんどなし			34	スペースない場合0		
		常に多数人がいる	常に人がいる	たまに人がいる	ほとんどいない		34	スペースない場合0			

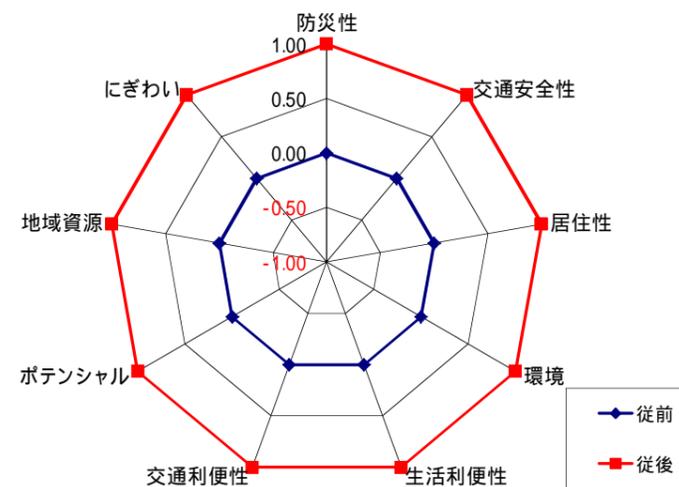
項目別評価			計測				備考				
事業評価指標			従前		都決時		従後		その他		備考
分野	項目	構成要素	年	年	年	年	年	年	年		
安全 安心	防災性	耐火率	耐火建築物の建築面積割合	%	%	%	%	%	%	当地区最大値 = 0	
		道路整備	道路面積の割合	%	%	%	%	%	%		
		幅員4m未満	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有		
		幅員4m以上6m未満	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有		
		幅員6m以上9m未満	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有	無・有		
	建替困難敷地	不接道敷地の有無	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	当地区最大値 = 0	
	防災施設整備	消防水利(消火栓、防火水槽等)の整備	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所			
	備蓄倉庫の整備	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所			
	防災広場等(かまどベンチ、マンホールトイレ設置)の整備	m	m	m	m	m	m	m			
	耐震性	新耐震基準を満たした建築物の延べ面積割合	%	%	%	%	%	%	%		
交通安全性	車道空間の整備	駅前交通広場の整備	無・有(未整備)・有(整備済)			無・有(未整備)・有(整備済)				当地区最大値 = 0	
	歩行者空間の整備	道路と明確に区別された歩道の整備	すべて無・一部無			すべて有(幅員3m未満あり・すべて幅員3m以上)					
	道路に沿って設けられた歩道状空地の整備	無			無						
	道路・歩道及びオープンスペース内の放置自転車の有無	場所	台	台	場所	台	台	台			
	ユニバーサルデザイン	建築物のバリアフリー対策(バリアフリー法への適合)の有無	無・有			無・有					
居住性	良質な住宅の整備	基準規模を満たした住戸数	住戸面積50㎡以上	戸	戸	住戸面積50㎡以上	戸	戸	戸	当地区最大値 = 0	
		住戸面積65㎡以上	戸	戸	住戸面積65㎡以上	戸	戸	戸			
	基準規模を満たした住戸数(1ha当たり)	住戸面積50㎡以上	戸/ha	戸/ha	住戸面積50㎡以上	戸/ha	戸/ha	戸/ha			
	住戸面積65㎡以上	戸/ha	戸/ha	住戸面積65㎡以上	戸/ha	戸/ha	住戸面積65㎡以上	戸/ha			
治安	防犯設備の有無	無・有			無・有						
		暗がりや死角の有無	無・どちらとも言えない・有			無・どちらとも言えない・有					
			0 / 31	0.00	0 / 31	0.00	0 / 31	0.00	0 / 31	0.00	
環境	みどり	敷地内の緑化率(地上・公開空地・屋上)	(地上部基準値 %)	%	%	(地上部基準値 %)	%	%	%	当地区最大値 = 0	
		(公開空地基準値 %)	%	%	(公開空地基準値 %)	%	%	%			
		(屋上部基準値 %)	%	%	(屋上部基準値 %)	%	%	%			
	壁面緑化の有無	無・有			無・有						
	道路内の緑地(街路樹等)の整備	無・有			無・有						
地球温暖化対策	省エネルギー対策(建築物省エネ法(旧省エネ法)への適合)の有無	無・有			無・有						
再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電、雨水利用等)の利用	内容	無・有			内容	無・有					
オープンスペースの整備	広場状空地の整備	m	m	m	m	m	m	m			
景観	景観方針への適合	無・有			無・有						
快適	生活利便性	日常利用施設の充実	要素	多・少・無		要素	多・少・無			当地区最大値 = 0	
		* 飲食施設、トイレ以外は地区周辺でも可	施設名	m	m	施設名	m	m	施設名		m
		飲食施設(ファミレス、ファストフード等)の有無	無・有			無・有					
		保育施設(保育所、託児所等)までの距離	m	m	施設名	m	m	施設名	m		
		医療施設(病院、診療所等)の有無	無・有			無・有					
金融施設(銀行、郵便局等)の有無	無・有			無・有							
自由に利用できる多機能トイレの有無	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所	箇所				
交通利便性	交通アクセス	* 地区周辺でも可	無(駅前以外)・不連続・連続・直結			無(駅前以外)・不連続・連続・直結				当地区最大値 = 0	
		バス乗り場機能の充実	無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)			無・有(停留所のみ・ベイ・ロータリー)					
	タクシー乗り場機能の充実	無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)			無・有(乗り場のみ・ベイ・プール)						
	駐車場・駐輪場の整備	商業・業務用駐車場の台数	(基準値 台)	台	台	(基準値 台)	台	台	台		
		時間貸し駐車場の有無	無・有			無・有					
商業・業務用駐輪場の台数		(基準値 台)	台	台	(基準値 台)	台	台	台			
商業・業務用駐輪場の立地状況	未整備・地下階・地上階(遠い・近い)			未整備・地下階・地上階(遠い・近い)							
公共駐輪場の有無	無・有(台数不足・台数充足)			無・有(台数不足・台数充足)							
公共駐輪場の立地状況	地下階・地上階(駅遠い・駅近い)			地下階・地上階(駅遠い・駅近い)							
			0 / 37	0.00	0 / 37	0.00	0 / 37	0.00	0 / 37	0.00	
活力	ポテンシャル	立地特性	用途地域	駅前	もしくは	m	m	駅前	もしくは	m	当地区最大値 = 0
		人口特性	最寄駅から地区までの距離	人/日	人/日	人/ha	人/ha	人/日	人/日	人/ha	
	地域資源	商業・業務・公益施設の整備	商業・業務・公益の面積(共用部含む)	m	m	m	m	m	m	m	当地区最大値 = 0
		敷地面積に占める商業・業務・公益の割合	%	%	%	%	%	%	%		
		回遊性、通り抜け等の動線の有無	無・有			無・有					
	建築物(街)のつくり	雰囲気(テーマ性、統一感、開放性等)の有無	無・有			無・有					
	シンボル性(超高層、印象的な外観等)の有無	無・有			無・有						
	コミュニティスペースの整備	イベントスペース等の整備	無・有(地域利用:無・有)			無・有(地域利用:無・有)					
	交流施設(ふれあい館、集会所等)の整備	無・有(地域利用:無・有)			無・有(地域利用:無・有)						
	憩いの場(外部のベンチ等)の整備	無・有(演出:無・有)			無・有(演出:無・有)						
にぎわい	商業・業務機能の充実	核テナントの有無	店舗名	無・有		店舗名	無・有			当地区最大値 = 0	
		文化・芸術施設(ホール、美術館、映画館等)の有無	施設名	無・有		施設名	無・有				
		地区内の日常利用施設の有無	食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設			食料品購入施設・日用品購入施設・飲食施設					
	その他多数の人が利用する施設の有無	保育施設・医療施設・金融施設			保育施設・医療施設・金融施設						
	知名度が高い店舗の有無	店舗名	無・有		店舗名	無・有					
空き店舗の割合(店舗区画数)	%	%	%	%	%	%	%				
空き店舗の割合(専有面積)	%	%	%	%	%	%	%				
商業振興策の有無	無・有(管理又は振興組織・広報・イベント)			無・有(管理又は振興組織・広報・イベント)							
通行量	歩行者及び自転車の通行量	人	人	人	人	人	人	人			
地域コミュニティ	町会に加入している世帯の割合	%	%	%	%	%	%	%			
	イベントスペースの利用頻度	利用頻度			利用頻度			利用頻度			
	交流施設(ふれあい館、集会所等)の利用頻度	利用頻度			利用頻度			利用頻度			
憩いの場(外部のベンチ等)の利用者数	利用頻度			利用頻度			利用頻度				
			0 / 45	0.00	0 / 45	0.00	0 / 45	0.00	0 / 45	0.00	
			0 / 113	0.00	0 / 113	0.00	0 / 113	0.00	0 / 113	0.00	

基礎項目

基礎項目			従前	従後	
基礎	地区内	高度利用	0 %	0 %	地区内 地区内(路線価) 地区内 地区内 隣接地(路線価) 周辺地(路線価) 地区を含む町丁目全体 区全体(国勢調査) 区全体(国勢調査)
		地価	0 千円/m ²	0 千円/m ²	
		住宅戸数	0 戸	0 戸	
周辺への波及効果	隣接地平均	地価(隣接)	0 千円/m ²	0 千円/m ²	隣接地(路線価) 周辺地(路線価) 地区を含む町丁目全体 区全体(国勢調査) 区全体(国勢調査)
		地価(周辺)	0 千円/m ²	0 千円/m ²	
		人口(周辺)	0 人	0 人	
その他	昼間人口	昼間人口	0 人	0 人	地区を含む町丁目全体 区全体(国勢調査) 区全体(国勢調査)
		昼夜間人口比率	0	0	

項目別評価チャート図

項目	従前	従後
防災性	0.00	1.00
交通安全性	0.00	1.00
居住性	0.00	1.00
環境	0.00	1.00
生活利便性	0.00	1.00
交通利便性	0.00	1.00
ポテンシャル	0.00	1.00
地域資源	0.00	1.00
にぎわい	0.00	1.00



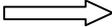
その他地区の特徴

地区

1) 地区の概要 (計画・従後)

施行区域面積	約	ha	準備組合設立	平成	年	月	
主要用途			都市計画決定	平成	年	月	
敷地面積	約	m ²	組合設立認可	平成	年	月	
建築面積	約	m ²	事業計画認可	平成	年	月	
延べ面積	約	m ²	権利変換計画	平成	年	月	
構造	造		着工	平成	年	月	
規模・高さ	地下	階・約	m	竣工	平成	年	月
住戸数			戸	事業完了	平成	年	月
総事業費	約	億円	補助金額	約	億円		

2) 総合評価

再開発前	再開発後
	

3) 地区目標評価

	目標(コンセプト)	目標に対する成果
1		
2		
3		
4		
5		

4) 項目別評価

安全・安心	防災性	
	交通安全性	
	居住性	
快適	環境	
	生活利便性	
	交通便利性	
活力	ポテンシャル	
	地域資源	
	にぎわい	
チャート図		

5) 周辺への波及効果

地 価	
人 口	

6) 評価結果の活用

< 今後の再開発に向けた留意点 >

各評価の詳細は、別紙項目別評価シート参照