

再開発事業（密集市街地総合防災事業）再評価チェックリスト（1/6）

事業地区名	月島一丁目西仲通り地区	実施主体	月島一丁目西仲通り地区市街地再開発組合	評価該当要件	5年間継続
事業所管部所	中央区都市整備部地域整備課				
事業期間	平成 27 年度～令和 2 年度	採択(内定)年度	平成 27 年	施行面積	約 0.7ha
整備計画届出（当初）	平成 28 年 3 月	事業計画認可（当初） 平成 26 年 12 月			
整備計画届出（最新）	平成 30 年 3 月	事業計画変更認可（最新） 平成 29 年 12 月			
事業目的	<p>不燃領域率 19% (H27) ⇒ 100% (R1) ※建築中</p> <p>老朽木造建物棟数率 88% (H27) ⇒ 0% (R1)</p>				
事業目的	<p>○当地区の建替えにより月島地区の不燃化率を向上するとともに、災害時における地域防災をふまえた計画とし、まちの防災性の向上に貢献する。</p> <p>○住民が住み続けられ、働き続けることができるとともに、新たな住民との交流を促す計画とし、地域コミュニティの継続と発展を図る。</p> <p>○西仲通りに面した立地特性を活かし、賑わいのある街並み形成に寄与する。</p> <p>○地域の方々も利用可能な広場や施設、緑化空間の整備等により、地域の快適性の向上を図る。</p>				
事業計画による整備内容	<p>【従前建物除却棟数】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 85 棟 <p>【公共施設整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の公共施設については、整備済みであるため、当事業では整備を行わない。 <p>【施設建築物整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷 地 面 積 : 約 5,683 m² ・ 建 築 面 積 : 約 3,407 m² ・ 延 床 面 積 : 約 53,495 m² ・ 容積対象床面積 : 約 37,813 m² ・ 建 蔽 率 : 約 60% ・ 容 積 率 : 約 665% ・ 階 数 等 : 地下 1 階/地上 32 階/塔屋 1 階 				
全体事業費（A）	29,640 百万円				
執行済額（B）	9,827 百万円	執行率（B/A）	33.2%		

再開発事業（密集市街地総合防災事業）再評価チェックリスト（2/6）

事業地区名	月島一丁目西仲通り地区
-------	-------------

事業の必要性等に関する視点（I）

事業の順調さ（事業は順調に進んでいるか）

1. 事業の進捗状況（○進捗率 ○残事業）

○進捗率

（平成30年度末現在）

項目	整備内容A	実績B	進捗率B/A	摘要
従前建物除却	85棟	85棟	100%	
施設建築物整備	敷地面積：約 5,683 m ² 建築面積：約 3,407 m ² 延床面積：約 53,695 m ² 容積対象床面積：約 37,813 m ² 建蔽率：約 60% 容積率：約 665% 階数等：地下1階/地上32階/塔屋1階	建設 工事中	15.6%	工事出来高ベース

○残事業について

- 施設建築物整備の残事業については計画どおり令和2年10月末竣工に向けて実施する予定（現在の工事進捗状況は着工時の計画どおり）
- 施設建築物竣工後、建物の登記や組合の解散を経て事業が完了するのは令和3年度を想定。（最新の事業計画どおり）

再開発事業（密集市街地総合防災事業）再評価チェックリスト（3/6）

事業地区名	月島一丁目西仲通り地区	
2. 一定期間を要した背景	<input type="radio"/> 5年間継続等となった原因 <input type="radio"/> 地元の理解・協力の状況	
	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種市街地再開発事業は都市再開発法に規定された手続きを踏まえて進められるものであり、都市計画決定（中央区決定）、組合設立認可（都知事認可）、権利変換計画認可（都知事認可）を経て工事着工へと至ることとなるため、一般的に事業期間は長期に及ぶものとなる。 ・採択時には、令和元年8月竣工の予定であったが、地権者の合意形成に時間を要し平成28年12月に権利変換計画認可、平成29年3月に工事着工となったため、竣工予定が約1年遅れ令和2年10月となり5年継続となった。 	
事業を取り巻く状況の変化（採択時の事業の必要性は変化しているか）		
1. 地区の市街化状況、社会情勢の変化	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の周辺エリアにおける人口の増加に伴い、商業施設、公益施設の需要が増加している。これは、当計画において整備される用途とも一致しており、事業の必要性は高まっている。 ・社会情勢として、採択時点以降、工事費の高騰が続いているほか、消費税の増税等の変化が生じているが、事業として対応を図り安定的に進捗している。 	
2. 関連計画の変更	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は当該事業の位置づけを記載
	<p>○各種上位計画等の策定、変更※により、月島エリアについては住宅整備を誘導する従来の整備方針から生活環境の向上に寄与する生活関連施設や広場等の公共施設の整備を推進する方針へ変化している。こうした中、当計画は住宅整備であるものの、生活関連施設や広場を整備する等、上位計画等に合致した計画となっており、事業の必要性はより高まっている。</p> <p>※平成28年9月 月島地区まちづくりガイドライン策定 平成29年6月 中央区基本構想策定 平成29年9月 都市づくりのランドデザイン策定 平成30年3月 中央区基本計画2018策定 令和元年7月 地区計画の変更</p>	
3. 周辺地区の整備状況の変化	<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	「有」の場合は変更の内容を、「無」の場合は現況を記載
	<p>○採択以降、当地区の周辺地域においても複数の再開発事業が進み始めており、地域として歩行環境の改善や防災性の向上等について、整備がなされるよう検討が進められている。</p> <p>【月島三丁目南地区】 開発目標（まちづくりのコンセプト）：月島の人々が安全・安心して住み続け、様々な交流を育むまちづくり 整備方針：①防災性の向上 ②賑わいの創出・月島らしさの継承 ③居住環境の向上</p> <p>【月島三丁目北地区】 開発目標（まちづくりのコンセプト）：月島の特性を生かした快適な生活環境と多様で魅力的な複合市街地の形成 整備方針：①地域の防災性向上に資する市街地整備 ②良好な居住環境の創出 ③河川整備との連携による親水性の向上、にぎわいの創出 ④機能更新にあわせた交通基盤の整備</p>	

再開発事業（密集市街地総合防災事業）再評価チェックリスト（4/6）

事業地区名	月島一丁目西仲通り地区								
事業の効果（事業の目的に対して十分な効果を発揮することができるか）									
1. 定性的効果（防災性の向上・地域の活性化等）									
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は老朽化した木造建築物が密集し、かつ狭隘な路地に面する家屋も多い地区であったため、防災面の課題を有していたが、地区全体の老朽建築物が解体され、街区全体で強固な建築物を整備することにより地区の防災性は向上する。 ・災害時には再開発で整備される施設の一部を帰宅困難者の一時滞在施設として開放するほか、防災設備（防災備蓄倉庫や非常用発電設備等）を設け、地域の防災性を高める役割を担う計画となっている。 ・町会活動拠点（建物の一部を町会が区分所有）を設けるとともに、町会活動にも利用できる広場や多目的室の整備を行うことで地域の活性化に寄与する。 									
2. 定量的効果									
B/C=1.42（総便益／総費用） 【参考】平成27年度（当初）B/C=1.18									
○便益（B）の算定（項目と金額） 単位：百万円		○費用（C）の算定（項目と金額） 単位：百万円							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">域内便益</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">47,761</td> </tr> <tr> <td>域外便益</td> <td style="text-align: center;">158</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">47,920</td> </tr> </table>	域内便益	47,761	域外便益	158	合 計	47,920	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">合 計</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">33,781</td> </tr> </table>	合 計	33,781
域内便益	47,761								
域外便益	158								
合 計	47,920								
合 計	33,781								
（その他の定量的効果）									
事業を継続することによって、下記の目標値まで住環境の改善を目指す。									
	平成27年	⇒	令和元年 （工事中）						
		⇒	目標値 （参考）						
・不燃領域率	19%	⇒	100% ⇒ 100%						
・老朽木造建物棟数率	88%	⇒	0% ⇒ 0%						
評価の項目	評価	当該評価を付した理由							
事業の順調さ （事業は順調に進んでいるか）	A	<ul style="list-style-type: none"> ・工事着工に至るまで、地元権利者との合意形成に時間を要したため、当初想定していたスケジュールより1年ほど遅延している状況ではあるが、現在は工事に着手しており、工事着工後は工程が遅れることなく順調に進んでいる。 							
	A：特に障害はなく、おおむね順調にすすんでいる。 B：障害はあるが、解決の見通しが立っている。 C：解決の見通しが立たない障害がある。								
事業を取り巻く状況の変化 （採択時の事業の必要性は変化しているか）	A	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区内における事業の必要性は採択当時から変化していない。 ・周辺エリアにおいては人口増に伴い、生活関連施設の需要が増加している。さらに、生活環境の向上を目指すべく上位計画等が策定・変更されている。当事業は、これらの社会情勢や上位計画等の変化に適合する計画となっており、事業の必要性はより高まっている。 							
	A：事業の必要性が高まった。 B：事業の必要性は変化していない。 C：事業の必要性が低下した。								

再開発事業（密集市街地総合防災事業）再評価チェックリスト（5/6）

事業地区名		月島一丁目西仲通り地区	
評価の項目		評価	当該評価を付した理由
事業の効果 （事業の目的 に対して十分 な効果を発揮 することができるか）	A		<p>○当地区の建替えにより月島地区の不燃化率を向上するとともに、災害時における地域防災をふまえた計画とし、まちの防災性の向上に貢献する。</p> <p>→不燃建築物の建設 →中央区地域防災計画において、施設建築物の一部を災害時の帰宅困難者一時滞在施設として開放することを位置付ける予定 →居住者及び帰宅困難者用として防災設備を整備 ⇒<u>エリアの防災性向上に寄与する計画として十分に効果がある。</u></p> <p>○住民が住み続けられ、働き続けることができるとともに、新たな住民との交流を促す計画とし、地域コミュニティの継続と発展を図る。</p> <p>→原則的に従前権利者が再開発後の建築物で居住・営業が継続できるよう、用途構成や施設計画を考慮 →町会の活動拠点として建物の1室を町会が区分所有するとともに、地域コミュニティ活動にも利用できる多目的室を整備 ⇒<u>地域の活性化に寄与する計画としている。</u></p> <p>○西仲通りに面した立地特性を活かし、賑わいのある街並み形成に寄与する。</p> <p>⇒<u>西仲通りに面して店舗を配置することで、商店の連続性を維持し、従前の商店街の賑わいを継承している。</u></p> <p>○地域の方々も利用可能な広場や施設、緑化空間の整備等により、地域の快適性の向上を図る。</p> <p>→施設建築物内に一般に開放された誰でもトイレ、授乳スペース等を設ける計画としている。 →地域住民や来街者の歩行環境が向上するよう周辺道路に面して2m以上の歩道状空地を整備する計画 →地域に開けた子どもから高齢者までが利用可能な広場を整備 ⇒<u>地域の快適性向上に寄与する計画となっている。</u></p>
		A：事業の目的に対して、十分な効果が期待できる。 B：事業の目的に対して、一定の効果が期待できる。 C：事業の目的に対して、あまり効果が期待できない。	
事業の進捗の見込みの視点（Ⅱ）			
評価		当該評価を付した理由	
A		<p>・令和2年10月末竣工を予定しており、不測の事態が起こらない限り大幅な事業遅延は起こらないと考えられるため、順調な進捗が見込まれる。</p>	
A：おおむね順調な進捗（実施）が見込まれる。 B：課題はあるが、努力により進捗（実施）が見込まれる。 C：解決困難な障害の発生（継続）により、進捗（実施）が困難である。			
コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点（Ⅲ）			
コスト縮減や代替案立案の可能性		(有、 無)	「有」の場合はその内容を、「無」の場合は理由を下記に記載。
<p>・当事業は現在工事中であり、令和2年10月末竣工予定である。これまでもコスト縮減を図ってきており、建物完成後も大きな支出は生じないため、これまでのコスト縮減策を継続していく。</p> <p>・令和2年竣工の予定であり、現時点での代替案の立案は、コストの増加や期間の延伸を招くため、行うべきではない。</p>			
その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み			
<p>・地元権利者との合意形成段階では事務局の業務量も大きかったが、工事段階となり、業務量もかなり落ち着いたため、事務局の人員を削減し人件費を抑制した。</p> <p>・発注金額を抑えるため、発注先の決定については組合で定めた規程に基づき、原則的に指名競争入札手続きを活用している。</p>			

再開発事業（密集市街地総合防災事業）再評価チェックリスト（6/6）

評価の視点

（事業の必要性等に関する視点）（Ⅰ）

継続すべきか否か（継続）

- ・防災性の向上や不足する広場整備など当地区及び周辺の地域課題の改善が見込まれる事業であり、継続すべきである。

（事業の進捗の見込みの視点）（Ⅱ）

継続すべきか否か（継続）

- ・工事着工後は順調に進捗し、令和2年10月末には竣工する予定であり、継続すべきである。

（コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点）（Ⅲ）

見直しの必要性の有無（無）

- ・既に工事発注も終わっている段階であり、大幅なコスト縮減の可能性や代替案立案の必要性は低いため見直しは行わず、引き続き日常的なコスト管理を行いながら事業進捗するように指導する。

総合評価（中止時の影響、事後措置を含む）

- ・評価の視点を総合的に勘案して継続が妥当であり、補助金に関しても適切に執行していく。

対応方針

継続・見直し・中止