

## 会 議 記 録

名 称	令和3年度中央区再開発事業再評価監視委員会	
開催年月日・場所	令和4年2月22日（火）午前10時30分から午前11時30分まで 区役所別館6階A会議室	
出席者の氏名	委員	市川宏雄委員長、苦瀬博仁委員、岩島秀樹委員、奥石智宏委員
	事務局	松岡広亮（都市整備部長）、栗村一彰（地域整備課長）、福島真一郎（まちづくり事業担当課長）
議事の要旨等	(1) 開会 (2) 委員の委嘱 (3) 委員長の選任 (4) 審議 月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業に係る再評価について (5) 閉会	
審議の経過	別紙のとおり	

#### 1 開会

- 事務局担当（地域整備課長）が令和3年度再開発事業再評価監視委員会の開会を宣言した。

#### 2 委員の委嘱

- 中央区再開発事業再評価監視委員会設置要綱第3条に基づき4名の学識経験者及び区民を中央区再開発事業再評価監視委員会委員として委嘱した。

#### 3 委員長の選任

- 中央区再開発事業再評価監視委員会設置要綱第5条第1項の規定による互選の結果、市川宏雄委員が委員長に選任された。

#### 4 審議

- まちづくり事業担当課長から、月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業に係る再評価について資料を用い説明し、対応方針（案）として補助金の継続を示した。
- 諮問内容について、審議を行った。

（主な意見の内容）

- ・ 組合設立に対して、どのくらいの反対者がいるのか。また、地権者からどのような反対があるのか。
  - 土地所有者と借地権者合わせて98人の地権者がおり、そのうち組合設立に約78%の同意を得ている。反対者の主な反対理由としては、タワーマンションは月島にはふさわしくないというものや権利変換計画における従前評価への不満があるなどである。
- ・ 2件の組合設立認可取消訴訟とはどのような状況か。
  - いずれも、東京都を相手に裁判を起こしているが、1件は既に取り下げられており、1件は現在地方裁判所にて係争中である。中央区は本訴訟に参加人として参加している。
- ・ 組合設立認可の取消が提訴されていても、事業の運営には問題ないのか。
  - 東京都や中央区としては、認可手続きなどに係る要件確認や手続きについて、適切に対応しているものと認識しており、事業は進んでいくものと考えている。
- ・ 建築費の高騰が市街地再開発事業に及ぼす影響はあるのか。床価格も上がっているため成り立たつのか。
  - 当地区に限らず、市街地再開発事業を行っているところでは、それぞれの地区で

のコスト縮減の取組の中で吸収していけると考えている。権利床の価格を上げてしまうと地権者の生活再建が成り立たなくなる。そのような状況も含め、組合の中で調整すべきところと考えている。

- ・事業を取り巻く状況の変化において、人口増加が示されている。周辺の市街地再開発事業を含めてどのくらいの人口増加が見込まれているのか。また、そのような状況を反映して、子育て支援施設の面積拡大などの計画の変更はあるのか。  
→月島地区については、4,400人程度の人口増加が想定される。再開発事業区域内の保育所の整備については、中央区のまちづくり基本条例に基づく、区と事業者の協議の中で、地域全体における保育所の整備状況を考えた上で、合意している。そのため、保育所に関する計画の変更は想定していない。
- ・小学校は、他の市街地再開発事業など含めて考慮し、設置を検討しているのか。  
→近くには月島第一小学校と月島第二小学校があり、晴海にも新しく学校を整備している。それらの学区域を調整して対応していく。
- ・月島地区では今後も市街地再開発事業があるのか。  
→現在月島地区で都市計画決定されている市街地再開発事業は、月島三丁目北地区と月島三丁目南地区の2か所である。今後の市街地再開発事業についても基本的には地元発意で行うため、地元の方々がどのようなまちづくりを考えるかが重要である。

(採決)

- 月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業に係る再評価の対応方針（案）について採決を行い、賛成多数により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

## 5 閉会

- 委員長から、令和3年度再開発事業再評価監視委員会の閉会を宣言した。