

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	月島三丁目南地区	実施主体	月島三丁目南地区市街地再開発組合	評価該当要件	5年間未着工																								
事業所管部署	中央区都市整備部地域整備課																												
事業期間	平成 29 年度～令和 8 年度	採択(内定)年度	平成 29 年度	施行面積	約 1.0ha																								
整備計画届出（当初）	平成 28 年 3 月	事業計画認可（当初） 令和 2 年 11 月																											
整備計画届出（最新）	令和 3 年 12 月	事業計画変更認可（最新） -																											
事業目的 ○当地区は災害時に避難可能なオープンスペースも少なく、築年数が経過した木造家屋が多く存在する。また、「月島地区まちづくりガイドライン」において、当地区東側の道路が「賑わい軸」に位置付けられている。このような現況や課題に対して、防災性の向上、賑いの創出・月島らしさの継承、居住環境の向上の取り組みにより、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を目的とする。	不燃領域率 平成 29 年度 41% ⇒ 令和 3 年度 41% ⇒ 令和 8 年度（目標値） 100%																												
	老朽木造建物棟数率 平成 29 年度 70% ⇒ 令和 3 年度 70% ⇒ 令和 8 年度（目標値） 0%																												
事業計画による整備内容																													
<p>【公共施設整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特別区道中月第 805 号線及び第 811 号線は幅員 11.45mに拡幅する。 ・特別区道中月第 810 号線はセミフラット形式の歩道拡幅整備を行う。 <p>【施設建築物整備】</p> <table border="0"> <tr> <td>・敷地面積</td> <td>: A敷地 約 5,640 m²</td> <td>B敷地 約 935 m²</td> <td>計 約 6,575 m²</td> </tr> <tr> <td>・建築面積</td> <td>: A敷地 約 2,900 m²</td> <td>B敷地 約 610 m²</td> <td>計 約 3,510 m²</td> </tr> <tr> <td>・延床面積</td> <td>: A敷地 約 80,384 m²</td> <td>B敷地 約 1,197 m²</td> <td>計 約 81,581 m²</td> </tr> <tr> <td>・建蔽率</td> <td>: A敷地 約 51%</td> <td>B敷地 約 65%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・容積率</td> <td>: A敷地 約 933%</td> <td>B敷地 約 121%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>・階数等</td> <td>: A敷地 地下 1 階/地上 50 階/塔屋 1 階</td> <td>B敷地 地上 2 階/塔屋 1 階</td> <td></td> </tr> </table>						・敷地面積	: A敷地 約 5,640 m ²	B敷地 約 935 m ²	計 約 6,575 m ²	・建築面積	: A敷地 約 2,900 m ²	B敷地 約 610 m ²	計 約 3,510 m ²	・延床面積	: A敷地 約 80,384 m ²	B敷地 約 1,197 m ²	計 約 81,581 m ²	・建蔽率	: A敷地 約 51%	B敷地 約 65%		・容積率	: A敷地 約 933%	B敷地 約 121%		・階数等	: A敷地 地下 1 階/地上 50 階/塔屋 1 階	B敷地 地上 2 階/塔屋 1 階	
・敷地面積	: A敷地 約 5,640 m ²	B敷地 約 935 m ²	計 約 6,575 m ²																										
・建築面積	: A敷地 約 2,900 m ²	B敷地 約 610 m ²	計 約 3,510 m ²																										
・延床面積	: A敷地 約 80,384 m ²	B敷地 約 1,197 m ²	計 約 81,581 m ²																										
・建蔽率	: A敷地 約 51%	B敷地 約 65%																											
・容積率	: A敷地 約 933%	B敷地 約 121%																											
・階数等	: A敷地 地下 1 階/地上 50 階/塔屋 1 階	B敷地 地上 2 階/塔屋 1 階																											
事業予定																													
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定 H30. 2 ・組合設立認可 R 2. 11 ・建築工事着工 R 5. 2（予定） ・建築工事竣工 R 9. 3（予定） 																													
全体事業費（A）	41,170 百万円																												
執行済額（B）	660 百万円	執行率（B/A）	1.6%																										
○資金計画 （単位 百万円）																													
収入金	補助金	6,175	支出金	調査設計計画費	2,648																								
	参加組合員負担金	34,952		土地整備費	740																								
	保留床処分金	43		補償費	4,460																								
				工事費	32,063																								
				借入金利子	332																								
			事務費	274																									
			その他	653																									
	合計	41,170		合計	41,170																								

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	月島三丁目南地区
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）	
	<p>1. 事業の進捗状況（<input type="radio"/>実施済事業 <input type="radio"/>残事業）</p> <p><input type="radio"/>実施済事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 組合設立認可（令和2年11月）以降に補助対象業務として以下の業務を発注し、実施している。 <p>【発注済の補助対象業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地調書作成業務 ・ 物件調書作成業務 ・ 実施設計業務（A敷地） ・ 従前宅地等及び建築施設の部分の評価業務 ・ 権利変換計画作成業務 <p><input type="radio"/>残事業について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和4年7月に除却工事に着手し、令和5年2月に施設建築物の工事着工、令和9年3月竣工予定。 ・ 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10年度を想定。

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	月島三丁目南地区	
2. 一定期間を要した背景	（ <input type="radio"/> 5年間未着工となった原因 <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、平成29年7月に予定していた都市計画決定が、地権者の合意形成に時間を要し平成30年2月となり、平成30年12月に予定していた組合設立認可が、地権者の合意形成に時間を要したとともに、新型コロナウイルスによる感染拡大の影響（緊急事態宣言等）により令和2年11月へと遅延した。 ・令和2年11月の組合設立認可以降、権利変換計画認可に向けて地権者との個別面談を進めているが、店舗の配置調整や地権者の合意形成に時間を要しており、権利変換計画認可は令和4年度にずれ込む見込みであることから、5年間未着工となった。 		
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、商業施設や子育て支援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、子育て支援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>○以下の地区において、再開発事業が竣工又は予定されている。</p> <p>【月島一丁目西仲通り地区】 竣工済 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、商い続けられるまちづくり</p> <p>整備方針：①防災性の向上 ②環境への配慮 ③地域コミュニティの継承・憩いの空間づくり ④商店街の賑わい</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</p> <p>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	月島三丁目南地区		
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るため、防災面の課題を有していたが、今後、地区全体の老朽建築物を解体し、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ことが期待できる。 ・災害時には再開発で整備される広場を帰宅困難者の一時待機場所として、施設の一部を一時滞在施設として開放するほか、防災備蓄倉庫を設け、地域の防災性を高める計画となっている。 ・建物低層部に地域住民用の集会場を整備するとともに、地域活動が可能となる広場を整備することで地域の活性化に寄与する。 			
2. 定量的効果			
B/C=1.46（総便益／総費用） 【参考】平成28年度（当初）B/C=1.26			
○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	
域内便益	43,396	合 計	47,234
域外便益	25,390		
合 計	68,786		
（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29年度	令和3年度	令和8年度(目標値)
・不燃領域率	41%	⇒ 41%	⇒ 100%
・老朽木造建物棟数率	70%	⇒ 70%	⇒ 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）	B	<ul style="list-style-type: none"> ・組合設立認可に至るまで、地権者の合意形成に時間を要したとともに、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、当初想定していたスケジュールより遅延したが、組合設立認可後は、権利変換計画認可に向けて権利者の同意取得を進めるべく各種調査や準備作業を進めている状況である。 ・組合設立認可の取り消し訴訟が2件提起されたが、（うち1件は取り下げ）各種法律に則って適切な手続きを行っている。 	
	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	月島三丁目南地区	
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>○防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・細分化された土地を集約し、不燃性・耐震性の高い建物を整備する。 ・広場を帰宅困難者の一時待機場所として、施設の一部を一時滞在施設として開放し、建物内には防災備蓄倉庫を設け、地域の防災性を高める。 ・その他、災害用トイレ、防災用井戸、雨水貯留施設等を整備する。 →<u>月島地区の防災性の向上に寄与する計画として十分に効果がある。</u> <p>○賑わいの創出と月島らしさの継承</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わい軸と清澄通り沿いには西仲通りからの賑わいの連続性に配慮し商業施設を低層部に連続して設け、回遊性の向上を図る。 ・低層部は基壇部を設け周辺の街並みとの調和を図り、ファサードに月島の要素（格子）を用いて、月島らしさの継承を行う。 ・勝どき駅側には地域活動が可能となる広場を整備し、更なる賑わいの創出を図る。 →<u>沿道低層部への店舗整備と地域活動を可能とする広場整備により、賑わいの創出に寄与する計画としている。</u> <p>○良好な居住環境の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・性格の異なる2つの広場を整備し、地域の憩いの空間を創出することで、人々の交流を促進する計画としている。 ・建物内に誰でもトイレや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、周辺道路に面して歩道状空地（1m～3m）を整備する。 →<u>良好な居住環境の創出に寄与する計画としている。</u> <p>⇒<u>上記のとおり、防災性を向上し、賑わい及び良好な居住環境を創出することにより、魅力的な複合市街地の形成を図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
B	<ul style="list-style-type: none"> ・今後も新型コロナウイルス等による事業遅延リスクはあるが、行政手続等は適切に進められている。地権者の合意形成に時間を要しているが、今後、組合において専門コンサルタント（補償対応、商業調整業務等）を導入し、これまで以上により丁寧な地権者対応を行っていく予定であり、事業の進捗が見込まれる。
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。
<ul style="list-style-type: none"> ・工事発注に向けて実施設計を精査し、工期短縮の検討を含めコスト縮減に取り組んでいく。 ・本事業の推進により、防災性を向上し、賑わい・良好な居住環境を創出していくことは当地区だけでなく、月島地区全体としての課題の改善に繋がることから、代替案の立案は行うべきではない。 		
その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み		
<ul style="list-style-type: none"> ・組合の発注金額を抑えるべく、組合が定めた工事請負規程（業務委託の場合に準用）に基づき、原則として指名競争入札手続きを活用している。 		

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）

- ・防災性が向上し、賑わい・良好な居住環境を創出するなど、当地区に限らず月島地区全体としての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）

- ・権利変換計画の同意取得のための権利者との今後の協議に向けて、丁寧な地権者対応による事業進捗が見込まれるため、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）

- ・本事業を推進していくことが当地区だけでなく、月島地区全体としての課題の改善に繋がるため、計画の見直しは行わない。今後の土地等の明け渡しや解体工事、工事発注に向けて適切にコストを抑えるとともに、引き続き日常的なコスト管理を行いながら事業を進めるように指導する。

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