

会 議 記 録

名 称	令和6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7年1月29日（水）午前10時から午前10時40分まで 晴海特別出張所2階会議室	
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、滝浪誠委員
	事務局	早川秀樹（都市整備部長）、菊池幸太（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	<p>(1) 開会</p> <p>(2) 委員長の選任</p> <p>(3) 審議</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>(4) 閉会</p>	
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6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。

3 審議

- 地域整備課長から、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に沿って説明し、区の対応方針（案）として当該事業の継続を示した。

- 諮問内容について、審議を行った。

（主な意見の内容）

- ・評価について、特に異論はない。防災性を高め、かつ、まちのにぎわいを維持する面からみても、各項目ともAの評価でよろしいのではないかと思う。
- ・これまでの経緯をみて、現時点で問題点はない。私自身再開発後の建物に移ってから東日本大震災を経験したが、防災上の観点から有効性を実感した。
- ・評価自体については異論はない。発注済みの補助対象事業として老朽化した木造建物の解体の記載がないが、木造建物の解体は補助対象事業ではないのか。
→建物の解体について、この地区では補助対象事業としておらず補助金を充てていない。制度上、解体工事を補助金対象とすることはできるが、組合では解体工事以外にも様々なことを行っており、何を補助対象事業として選択するかを判断している。この地区に関しては、解体工事ではなく、他の部分を補助対象事業として選び、補助金を充てている。
- ・工事費高騰により事業コストが上昇しているが、例えば周辺地価や賃料相場も上昇していることから定量的効果の総便益／総費用（B／C）に問題がないことが分かった。途中で工事費が追加されることがあるのか。
→工事完了までの期間も長く、工事費や人件費の高騰が止まる見込みも見えないところであり、今後も高騰の可能性はあると思うが、組合として資金計画が成り立つように計画、協議していくことになる。
→この再開発事業については順調に進んでいる。補助金については、昨今国から交付される補助金の状況が厳しくなっており、要望してもその通り満額入ってこない。組合は様々な補助対象事業を組み合わせ、少しでも多く補助金を活用して事業が進められるよう取り組んでいる。
→昨今の社会経済状況は厳しいが、引き続き今後の物価高騰等の状況を見据えなが

ら、竣工を迎えるよう図っていきたい。

- ・着工に向けた地盤調査の結果を受けて設計変更を行ったとのことだが、設計変更には費用がかかる。今後はそのようなことがないように進めたほうが良い。
→今後も慎重に作業を進めるよう組合に伝えていく。
- ・既に地盤工事が着手されており、今後は主に上部の建築工事が行われていくことになるので、順調に工事が進むことを期待したい。

(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（全員賛成）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。

4 閉会

- 委員長から、令和6年度再開発事業再評価監視委員会の閉会を宣言した。