

整理番号 5 作成日 平成 19 年 7 月 6 日

事業名 小岩駅北口地区優良建築物等整備事業
 所属名 都市開発部 地域整備第一課 再開発係 電話番号 (03) 5662-1102 (直通)

事業の目的・概要・対象者等

《事業の目的及び概要》 《事業の開始年度》 平成 16 年度

【目的】
 地区内には 3 m 未満の道路があり、沿道には古い建物が密集し、防災上危険な地区でした。地区で結成した再開発協議会による民間主体の共同建替計画について、本事業の支援により、建物の不燃化・土地の有効利用・風俗店の排除、一般通行可能な公開空地や緑地の創出及び良質な住宅提供等を誘導し、安全で安心できるまちづくりの推進を図りました。

【概要】
 事業期間：平成 16 年度(16 年 11 月)～ 18 年度(19 年 3 月) 計画地：西小岩 1 丁目 27 番
 整備後施設概要：敷地面積・約 2,117 m² / 延べ床面積・14,811 m² / 階数・24 階建て
 従前建物棟数：32 棟

対象者 57 人 事業施行地区（小岩駅北口地区）内の従前権利者及び賃借者数

活動指標

活動指標	安全な市街地形成	活動指標	優良な住宅の提供
18 年度実績	(16 年度以前)	18 年度実績	(16 年度以前)
不燃化率 100% (1 棟 / 1 棟)	12.5% (4 棟 / 32 棟)	世帯数 118 世帯 (69.4%)	17 世帯 (100%)
公開空地 195 m ² (9.2%)	0 m ² (0%)	バリアフリー住宅 163 戸増	0 戸 (0%)
みどり量 370 m ² (17.5%)	0 m ² (0%)		(100%)

みどり量は地上部・屋上の緑地の合計としました。 世帯数は事業前を 100% とし、18 年度は事業により供給された 70 m² 以上の住戸数と比較しました。

成果・目標指標

成果・目標指標	効率的な再開発事業	成果・目標指標	敷地共同化・商業拠点形成
低補助率での事業実施	本事業実績 12.8% (再開発事業平均補助率 25% (参考値))	本事業実績 1 事業	共同化事業実施目標数 3 事業 (JR 小岩駅周辺の商業地域内)

総事業費は 40.1 億円ですが、民間主体の再開発（優良建築物等整備事業）であるため、一般的な再開発事業に比べて低い補助率で安全な市街地形成への誘導ができました。本事業の補助率(補助額/総事業費)と全国の再開発事業の平均補助率(平成 10 年代)を比較しました。

街づくり基本プラン(H11)では、敷地の共同化や魅力ある商業拠点形成を整備方針としています。本事業では、敷地の共同化に併せ 1・2 階に店舗(26 区画)を配置し買物環境を整え、商業拠点にふさわしい土地利用誘導を図りました。今後もまちづくりの動きに併せ敷地共同化と商業拠点形成への誘導を図ります。

経費の概要

16～18 年度 事業実施経費 524,981 千円

内訳

地区面積 1 m² あたりの経費 247,983 円
 (国や都の補助金を除く区の経費は 87,379 円/m² です)

床面積 1 m² あたりの経費 35,445 円
 (国や都の補助金を除く区の経費は 12,489 円/m² です)

【人件費と担当職員数】

ア 常勤職員	1.6 人
イ 非常勤職員	0.0 人
ウ 臨時職員	0.0 人

13,381 千円

経費の説明

施設建築補助費と人件費の平成 16 年度～ 18 年度の合計です。施設建築補助費は共同施設の工事費の 2/3 が対象となります。共同施設とは廊下・階段などの共用部です。

施設建築補助費 511,600 千円
 (767,400 千円 × 2/3)

(内訳) 解体工事 33,600 千円
 共同施設整備工事 478,000 千円

上記補助費に対し、340,000 千円の補助金(国 255,800 千円、都 84,200 千円)の歳入があります。

その他

《実施の根拠となる法令等》
 江戸川区優良建築物等整備事業実施要綱、優良建築物等整備事業制度要綱(国要綱)、東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱

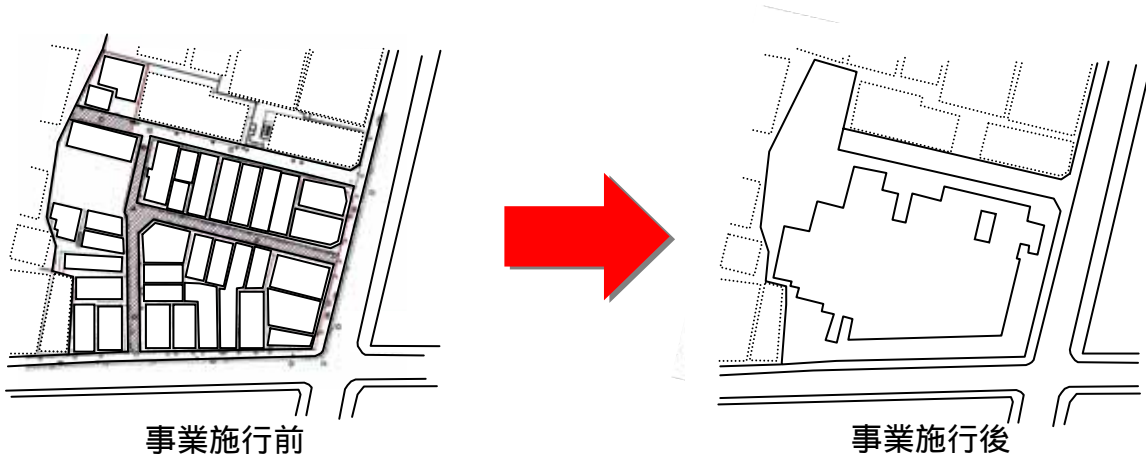
《民間委託やボランティアなどとの協働の状況》
 地区の再開発協議会が主体となり共同建替計画を進めました。

《区民からのご意見やご要望》

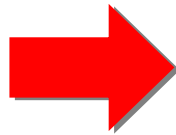
《その他》
 共同化により総住戸 163 戸中 120 戸を分譲し、施設建築費に充当しています。

小岩駅北口地区再開発事業（柳小路）[優良建築物等整備事業]

- 計画地 西小岩一丁目 27 番
- 事業者 小岩駅北口地区再開発事業協議会、
- 事業協力者 (株)コスモスイニシア
- 工事施工者 (株)銭高組
- 総事業費 約 40 億円
- 事業期間 H16.11/16～H19.3 末(事業採択 H16.11.16)
- 敷地面積：約 2,100 m²、延床面積：約 15,000 m²、階数：24 階
- 用途：住宅 163 戸（3～24 階、内、地権者住戸 43 戸）、店舗 26 区画（1～2 階）



事業施行前



事業施行後

平成19年度 江戸川区「行政評価」内部評価シート

整理番号	5	事業名	小岩駅北口地区優良建築物等整備事業
		所属名	都市開発部 地域整備第一課 再開発係

所管課長評価

評価項目	評価及び・評価の視点				所管課コメント
					
1 有効性	有効である	A			有効でない
	・事業の目的を達成するために有効である。				密集地域を解決するひとつの手段として大いに有効である。
2 公平性	公平である	A			公平でない
	・対象者や実施回数等は適切である。 ・受益者負担の額は適切である。				要綱に基づき、適正に補助額を算定している。また、地区の複数地権者に行っていることと、本地区の密集解消の効果が周囲にも及ぶことから公平である。
3 民間活力の活用	現状ままでよい	A			促進したほうがよい
	・ボランティアやNPOと協働して実施したほうがよい。 ・民間事業者へ委託等したほうがよい。				本地区の事業そのものが民間施行であった。
4 効率性	現状ままでよい	A			改善の必要がある
	・効率的に実施するために、工夫、改善等の必要がある。 ・経費を削減できる。				民間施行であったため、効率的に実施することができた。
5 必要性	必要である	A			必要ない
	・事業の目的を果たすためには公費を投じて実施するべき事業である。				本事業によって地権者をまとめることができ、実施できたわけで、公費を投じなければ実現できなかった。

所管部長の意見等

権利が細分化された既成市街地における共同化事業は、土地の有効利用、市街地の安全性の向上、及び魅力向上などの面から大きな意味がある。市街地全体の整備方針に基づいて各々の共同化が実施されるならその効果は大変大きなものとなる。また、行政が一定の支援をすることによって民間の共同化が促進されることは、街の活力を生むための好ましい姿である。今後このような共同化事業が、多数実現することを望む。

平成19年度 江戸川区「行政評価」外部評価シート

整理番号	5	事業名	小岩駅北口地区優良建築物等整備事業
所属名		都市開発部 地域整備第一課 再開発係	

外部評価委員会評価

評価項目	評価及び・評価の視点			備考
1 有効性	有効である	A	有効でない	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の目的を達成するために有効である。
2 公平性	公平である	B	公平でない	<ul style="list-style-type: none"> ・対象者や実施回数等は適切である。 ・受益者負担の額は適切である。
3 民間活力の活用	現状ままでよい	B	促進したほうがよい	<ul style="list-style-type: none"> ・ボランティアやNPOと協働して実施したほうがよい。 ・民間事業者へ委託等したほうがよい。
4 効率性	現状ままでよい	B	改善の必要がある	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的に実施するために、工夫、改善等の必要がある。 ・経費を削減できる。
5 必要性	必要である	B	必要ない	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の目的を果たすためには公費を投じて実施すべき事業である。

外部評価委員の各意見

・将来のために必要な施策・投資である。
 ・公費を投入して実施する事業であるか疑問が残る。
 ・安全で安心な住環境が求められているに相応しい建築物であるようで、区民の期待が高まっていると思う。