

国際化・文化芸術担当

## 浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業における権利変換計画の変更への同意について

浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業で整備する（仮称）文化芸術ホール（以下「文化芸術ホール」といいます。）について、浜松町二丁目地区市街地再開発組合（以下「組合」といいます。）及び各地権者との協議により生じた専有面積及び組合保留床の変更に伴い、令和元年10月に同意した権利変換計画の変更が示されました。

区は、組合臨時総会にて権利変換計画の変更について同意します。

### 1 当初権利変換計画との比較

#### (1) 専有面積（取得面積）

文化芸術ホール全体の専有面積は下表のとおりです。一部専有部分が共有部分に変更となり、専有面積が減少しました。

	今回 (令和4年4月)	権利変換時 (令和元年9月)	差
文化芸術ホールの専有（取得） 面積（A）	7,023.38 m <sup>2</sup>	7,104.44 m <sup>2</sup>	-81.06 m <sup>2</sup>

#### (2) 文化芸術ホール全体の価格（床価額）

	今回 (令和4年4月)	権利変換時 (令和元年9月)	差
床単価（B）（千円以下四捨五入）	1,764 千円/m <sup>2</sup>	1,771 千円/m <sup>2</sup>	-7 千円/m <sup>2</sup>

	今回 (令和4年4月)	権利変換時 (令和元年9月)	差
床価額 ① （（A）×（B））	12,391,800 千円	12,585,200 千円	-193,400 千円

#### (3) 区の従前資産及び従後資産

取得する権利床の従前資産額及び従後資産額については、当初権利変換計画と変更ありません。

財産名	種類	数量	従前資産評価額 (②)
浜松町二丁目 第二用地	土地（宅地部分）	1,826.81 m <sup>2</sup>	4,482,600 千円
	建物	10.99 m <sup>2</sup>	
	土地（建築基準法道路部分） ※旧区有通路（廃止済み）	317.28 m <sup>2</sup>	261,800 千円
合計			4,744,400 千円

※権利変換計画策定における資産評価の基準日は令和元年7月9日です。

(4) 組合保留床の金額

	今回 (令和4年4月)	権利変換時 (令和元年9月)	差
組合保留床の取得金額 (①-②)	7,647,400 千円	7,840,800 千円	-193,400 千円

※現時点における取得金額です。今後の工事状況等によって変動する可能性があります。

(5) 文化芸術ホールの整備費（取得費）

	今回 (令和4年4月)	権利変換時 (令和元年9月)	差
土地価格	3,226,600 千円	3,304,600 千円	-78,000 千円
建物価格	9,165,200 千円	9,280,600 千円	-115,400 千円
合計価格	12,391,800 千円	12,585,200 千円	-193,400 千円

※上記建物価格は、再開発事業全体の建物価格（建設工事費、建築設計費、事務費等の合計から補助金等収入を控除したもの）46,461,200千円に、事業全体の建設工事費の内、区の建設工事費の割合約19.73%を乗じた金額

2 今後のスケジュール（予定）

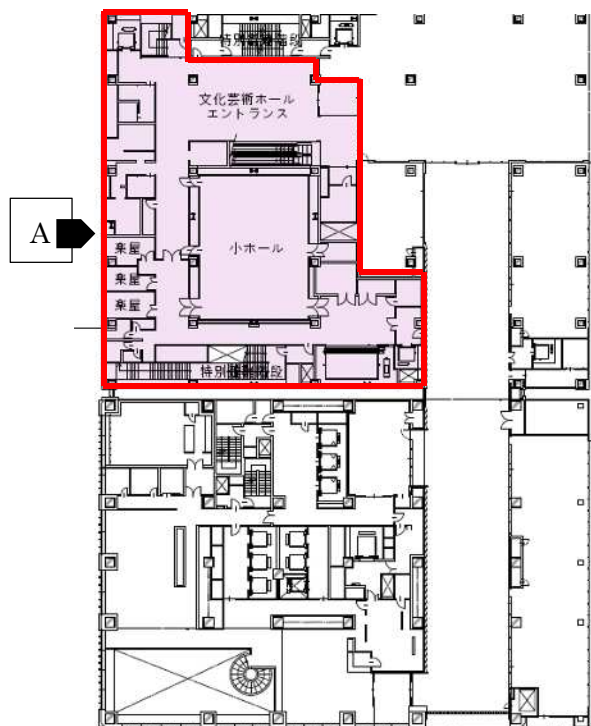
令和4年 4月～令和5年	詳細設計
令和4年 7月	第1回組合臨時総会
令和8年12月	竣工
令和9年 6月	開館

参考資料

(仮称)文化芸術ホール施設計画<平面図及び断面図>

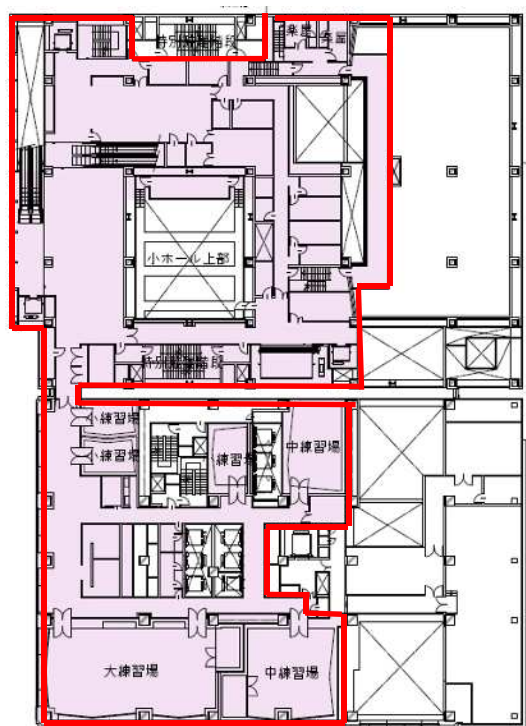
3階 (浜松町駅直結デッキ階)

主な諸室：小ホール、楽屋



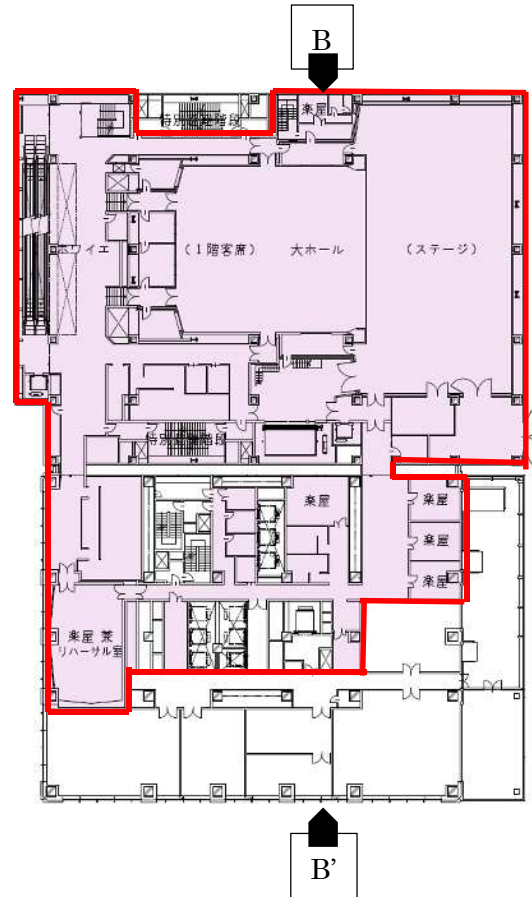
4階

主な諸室：練習場、管理事務室



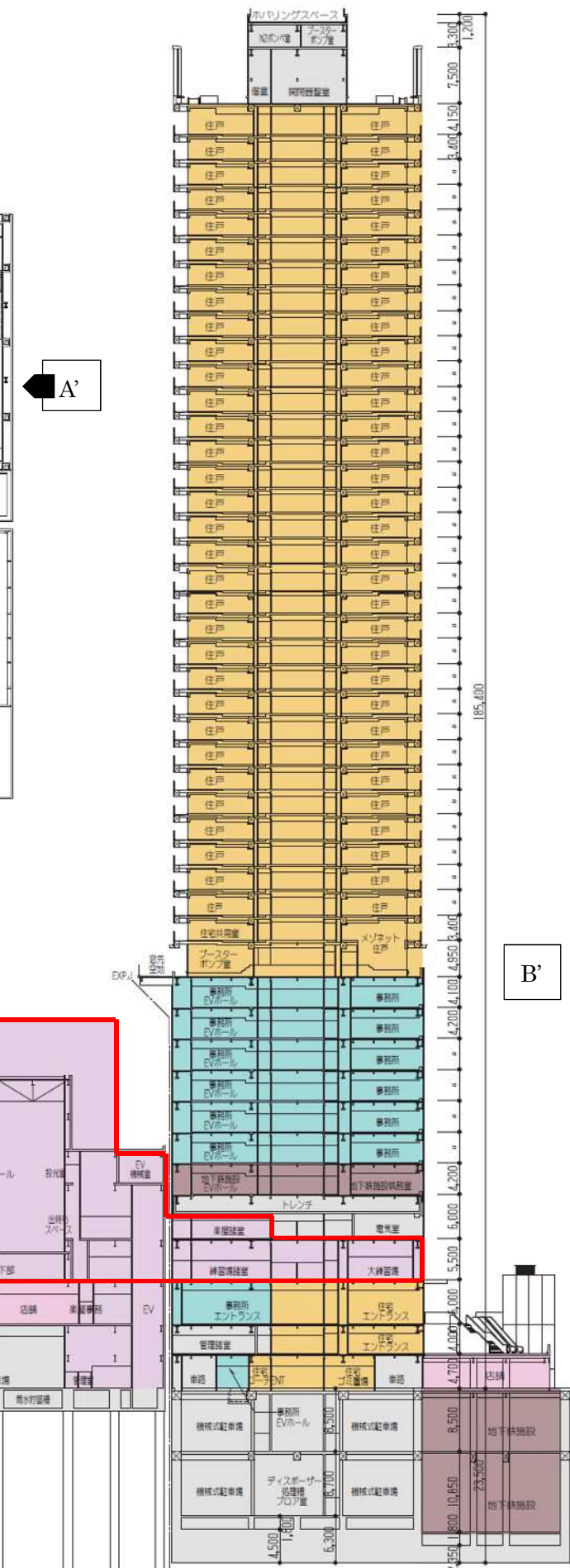
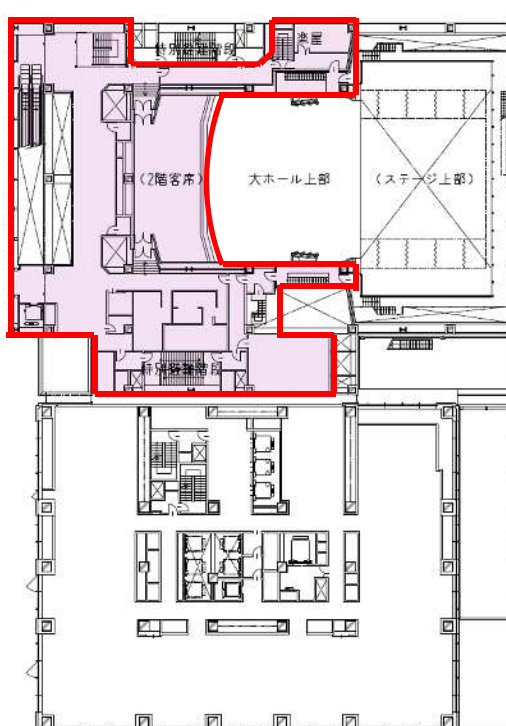
5階

主な諸室：大ホール、楽屋、リハーサル室

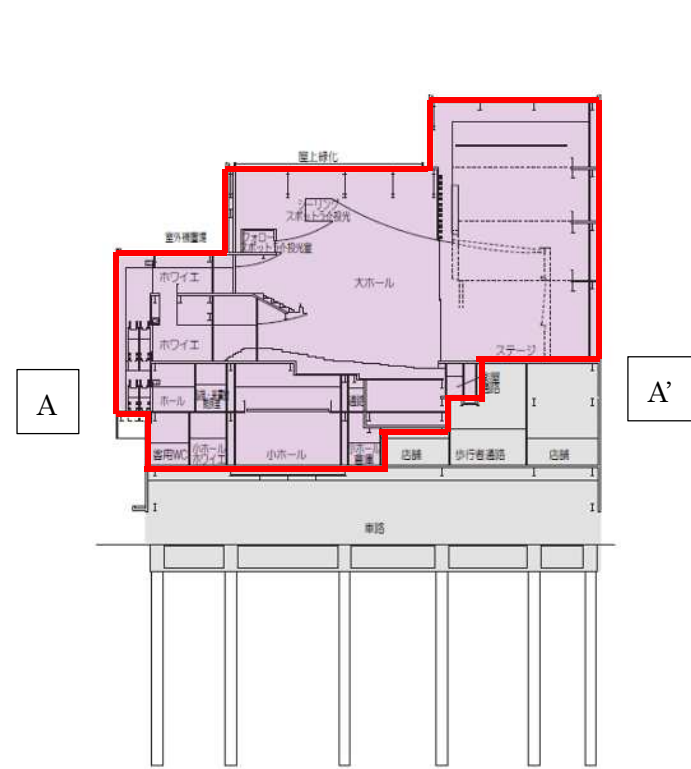
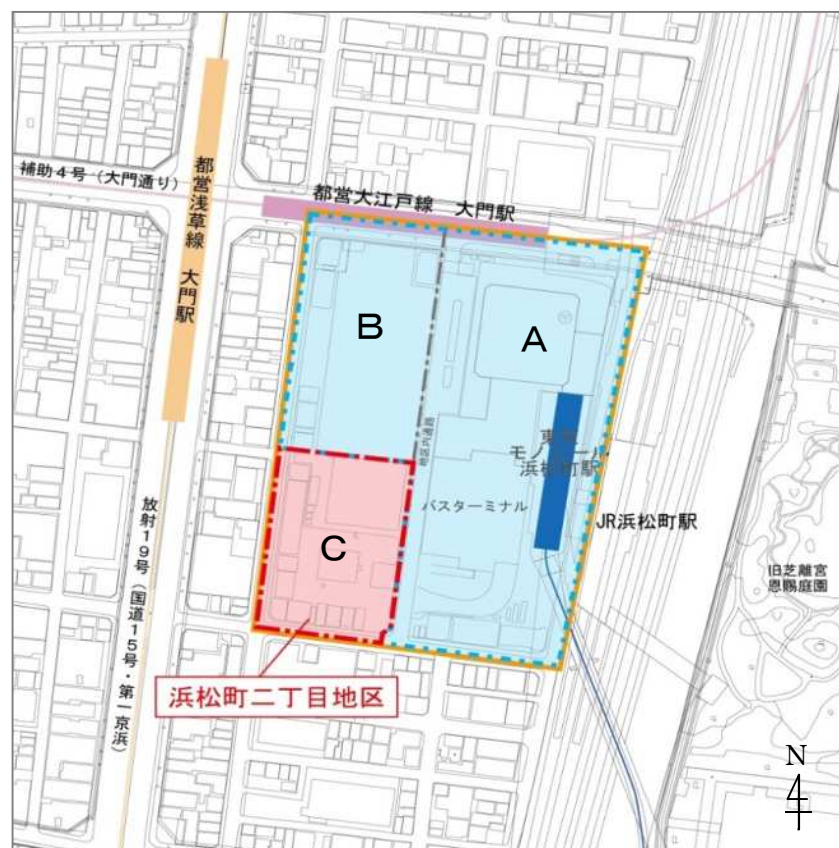


6階

主な諸室：大ホール2階客席



(参考) 全体位置図



(大ホール等断面図)



(西側から見た断面図)