

用地・施設活用担当

**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への同意、  
 組合保留床の取得及び（仮称）文化芸術ホールの整備スケジュールについて**

区は、平成26年度に浜松町二丁目第二用地とその周辺の再開発事業、浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業（以下「再開発事業」といいます。）において、（仮称）文化芸術ホール（以下「文化芸術ホール」といいます。）を整備することを決定しました。

平成30年11月には、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。）が発足し、区は組合員（権利者）として参加しています。

これまで、文化芸術ホールを所管する国際化・文化芸術担当では、施設の基本構想に当たる「文化芸術ホール整備の考え方（平成27年3月）」に基づき、施設の基本設計及び実施設計等の調整を組合と行ってきたところですが、この度、組合より、都市再開発法第72条等に基づく権利変換計画（※）が示されました。

区は、これに同意するとともに、文化芸術ホールの床のうち、権利変換により取得できる部分が約4割であるため、残りの約6割を令和8年の竣工時に組合から取得します。

また、土壌汚染対策工事、埋蔵文化財の本調査が必要となったため、文化芸術ホールの整備スケジュールを変更します。

※権利変換計画とは、再開発事業施行地区内における個々の権利者の土地建物等に関する権利を、新たな施設建築物及びその敷地に置き換える計画のことです。

**1 浜松町二丁目第二用地の権利変換計画への同意**

**（1）文化芸術ホールの整備内容（別紙1参照）**

**ア 再開発事業で整備される施設建築物の概要**

所在地	港区浜松町二丁目5番1外	
延べ床面積	約73,990㎡ 共用階段、EV、機械室、防災倉庫、駐車場、駐輪場面積を含む。	
用途	住宅	約39,170㎡（13～46階）
	事務所	約7,750㎡（7～12階）
	文化芸術ホール	約7,150㎡（1～6階）
	店舗	約840㎡（1・3階）
	地下鉄施設等	約4,250㎡（6階、地下1・2階）
	その他・共用等	約14,830㎡
備考	構造：鉄筋コンクリート、鉄骨造      規模：地下2階、地上46階建 高さ：約185m                              住戸数：391戸 その他施設：①駐車場（自動二輪含む）225台    ②駐輪場 572台	

イ 文化芸術ホールの専有床面積

文化芸術ホールの専有床面積 (A)	7, 104. 44 m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------------

ウ 文化芸術ホールの整備費

文化芸術ホールの整備費 (①)	12, 585, 200 千円
-----------------	-----------------

※整備費には、文化芸術ホールの躯体、設備、内装、客席、舞台機構等及び土地費を含みます。

※今後予定している詳細設計や将来の資機材の市況価格の変動により、金額の増減があります。

エ その他の整備費

緞帳、舞台備品、楽器備品、楽屋備品等は別途購入します。

## (2) 権利変換計画による権利床取得と保留床 (別紙2参照)

ア 区の従前資産

権利変換は、浜松町二丁目地区内の区有地を対象として行われます。

資産評価の基準日：令和元年7月9日

財産名	種類	数量	従前資産評価額
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

イ 区の従後資産 (文化芸術ホールの権利床)

区の従前資産額に相当する価格の権利床を取得します。

文化芸術ホールの権利床 (B)	価格 (=従前資産額) (②)
文化芸術ホールの床の約 39.34% (持分) 2,794.99 m <sup>2</sup> (相当)	4, 744, 400 千円

ウ 組合からの保留床購入による取得部分

文化芸術ホールの 組合保留床 (A) - (B)	文化芸術ホールの床の約 60.66% (持分) 4,309.45 m <sup>2</sup> (相当)
-----------------------------	---

※保留床とは、権利変換により権利者に与えられる床以外の余剰の床のことで、組合が売却して事業費に充てることができる床のことです。

## 2 覚書の締結

文化芸術ホールの床のうち、組合から購入する保留床については、建物竣工時（令和8年10月予定）に取得します。

区は、将来的な区への譲渡を担保するため、組合との間で覚書を締結します。

保留床の価格については、文化芸術ホールの整備費から従前資産額を引いた額となります。

組合保留床（4,309.45 m <sup>2</sup> 相当）の取得金額（①－②）	7,840,800 千円
---	--------------

## 3 整備スケジュールの変更

文化芸術ホールを整備する浜松町二丁目地区については、今年実施した土壌汚染状況調査の結果、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染対策工事を行うこととなりました。

また、埋蔵文化財の試掘調査を実施した結果、江戸時代の埋蔵文化財が発見されたため、本調査も行うことになりました。

このため、文化芸術ホールの整備スケジュールは、以下のとおりとなります。

変更後整備スケジュール	変更前整備スケジュール
着工 令和2年 2月（解体） 令和3年 2月（新築）	着工 令和元年 7月（解体）
竣工 令和8年10月	竣工 令和8年 3月
開設 令和9年 4月（最短）	開設 令和8年 9月（最短）

※再開発事業全体の進捗状況等により変更となることがあります。

## 4 今後のスケジュール（予定）

令和元年12月下旬 組合による権利変換計画の縦覧開始

令和2年 2月 組合による権利変換計画認可申請

4月 東京都知事による権利変換計画認可公告