

用地・施設活用担当

三田三・四丁目地区市街地再開発事業における権利変換計画への 同意について

三田三・四丁目地区市街地再開発事業（以下「本再開発事業」といいます。）において、三田三丁目用地の地権者である区は、同事業における権利変換計画に同意します。

1 経緯

旧南海小学校（平成12年3月統廃合）と旧芝浜中学校（平成13年3月統廃合）の跡地は、平成16年から25年にかけて東京インターナショナルスクールへの使用許可、平成17年から21年にかけて三田中学校の仮校舎として、また、集会室や防災備蓄倉庫をはじめとする地元町会等からの要望への対応などに暫定活用してきました。

平成26年には、東京電力の用地（現在の芝浦小学校敷地）との土地交換を行い、旧南海小学校跡地の一部約2732㎡が区有地として残りました。

その後、三田三丁目用地を含む区域で本再開発事業の機運が高まったことに伴い、区は「本再開発事業によるまちづくりに参加し権利床を取得すること」、「権利床は普通財産として貸し付けることで自主財源を確保していくこと」を決定しました。

今年7月に、三田三・四丁目地区市街地再開発組合（以下「組合」といいます。）から区に対し権利変換計画案が示されました。区を含む各地権者は、権利変換計画案に対する意思表示を行う必要があります。

2 本再開発事業の概要（別紙1参照）

地区計画、都市計画に係る企画提案書及び事業計画等に示される事業の主な内容及び権利変換に関する考え方は、以下のとおりです。なお、区の権利床は複合棟1内に設定されています。

地区計画	<p>地区計画の目標</p> <p>「業務機能を中心に住み続けられるまちとしての住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図る」</p> <p>「質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の実現」</p> <p>「土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成」</p> <p>土地利用の方針</p> <p>「拠点性の高い業務、商業・生活支援、文化・交流等の機能を導入する」（複合棟1が配置されるA地区）</p>
------	--

<p>事業計画</p>	<p><施設建築物> <u>複合棟 1、複合棟 2</u> 事務所、文化・交流施設、商業・生活支援施設、駐車場 <u>住宅棟 1、住宅棟 2</u> 住宅、駐車場、商業・生活支援施設</p>
<p>(複合棟 1 の計画・方針)</p>	<p><u>設計方針</u> 外資系・大企業等の利用を想定する国際水準の事務所を主とした高層の複合系ビルを配置</p>
<p>(複合棟 1 低層部) 地下 1・2 階、1 階、 2 階</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>本再開発事業において地域貢献する機能として、組合が責任を持って活用を図るとされている部分</u> ・区域内の広場や周辺市街地などとの連携、相乗効果などにより、「ビジネス交流・支援の拠点」、「居住者・就業者、来街者に喜ばれる賑わいの拠点」、そして「ビジネス交流・支援機能と地域の賑わい機能の融合」を実現
<p>(複合棟 1 上層部) 3 階～4 2 階</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主に事務所用途として、<u>権利床、保留床に割り当てられているフロア</u> ・ビル運営においては、上層階はフロア単位の区分所有（1フロアの面積に届かない権利者については共有）が前提 ・基本的に事務所区画全体をビル運営者が一元的に運用し、テナント誘致競争による賃料低下を防ぎ、ビル全体の賃料競争力の向上、管理水準・品質の維持・向上を目指す ・ビル全体の管理運営上のルールは、地権者の合意のもと今後形成されていく予定

3 権利変換計画への同意

(1) 区への提案内容

- ・従前資産（三田三丁目用地の土地評価額）
38 億 9690 万 5000 円（面積 2732.75 m²）
- ・従後資産
複合棟 1 の 3 階 2,247.91 m²（別紙 2 のうち、「事 3 0 1」の区画）
- ・その他
地上からのアクセスが比較的容易な 3 階フロアの約半分を占める広さの単一区画です。エレベーター及び階段に近く、建物内での利便性は高いと言えます。

(2) 評価

組合から提示された従前資産評価額及び従後資産である権利床について、区も専門機関に委託し、内容の妥当性を検証しました。その結果、従前資産の 38 億 9690 万 5000 円という評価額及びそれに対する従後資産としての 2247.91 m²の割り当ては妥当であり、区の資産価値を高めるものであることを確認しました。

また、低層階に一定の広さを持った床であるため、民間等への貸付けによる活用にも適したものと判断できます。

以上のことから、権利変換計画は妥当な内容と判断し同意することとし、組合に対し同意書を提出します。

(3) 権利床の活用検討

区は、本再開発事業による権利床を普通財産として取得し、民間等へ貸し付けることにより自主財源を確保します。

運用については、区が自ら直接運用する方法以外に、他の地権者と同様ビル運営者の一元運用に任せる方法が可能です。

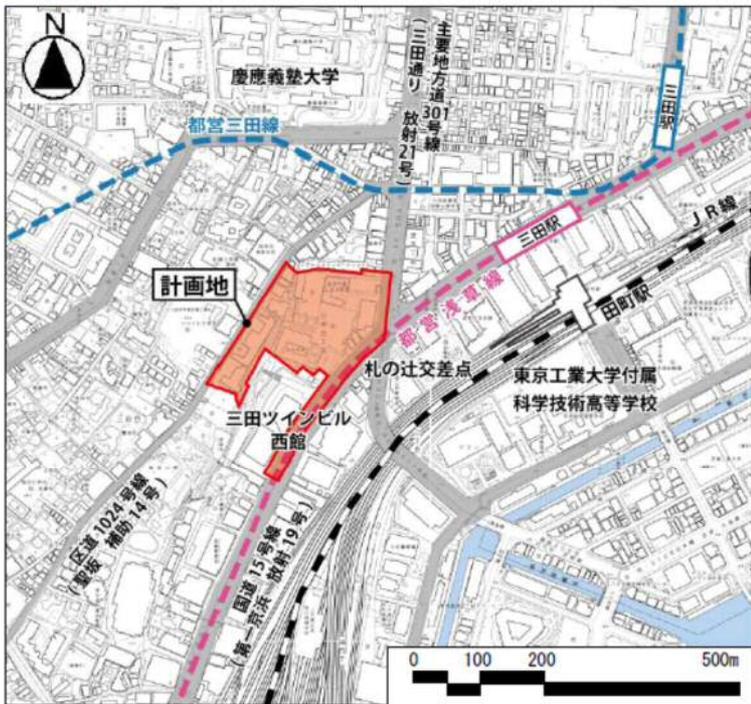
活用内容の検討に当たっては、地区計画や事業計画で示されている目的や方針を踏まえ、管理運営の方向性などに配慮します。

4 今後のスケジュール（予定）（●は組合が行う手続）

令和元年 1 1 月末～	●権利変換計画縦覧（2週間）
1 2 月下旬～	●権利変換計画認可申請手続
令和 2 年 2 月	●同 認可
3 月	●工事着工
令和 2 年度	総務常任委員会（権利床の活用報告）
令和 4 年 1 0 月	●複合棟 1 建物竣工（供用開始）
令和 7 年	●全工事竣工

《参考》三田三・四丁目地区市街地再開発組合作成資料（2016年）から抜粋

位置図



整備イメージ



配置計画 (案)





用途別	色凡例
塗り	用途
	事務所 専有
	事務所 共用
	貸会議室 専有
	貸会議室 共用
	事務所・貸会議室等共用
	ホール 専有
	ホール 共用
	店舗 専有
	ホール・店舗 共用
	全体共用



3階平面図