

## 再開発会社施行による第一種市街地再開発事業の首都圏第1号

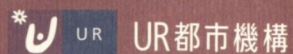
### 「再開発会社施行とは」

民間事業者の活力を最大限に活用した都市の再開発を積極的に推進するため、平成14年に都市再開発法が改正され、土地所有者等の参画を得た民間事業者が市街地再開発事業を施行することが可能になりました。勝どき六丁目地区は、首都圏における再開発会社施行の第1号として、東京都知事から第一種市街地再開発事業の施行の認可を受けています。



独立行政法人 都市再生機構

街に、ルネッサンス



2008年1月作成

# 勝どき六丁目地区

## 第一種市街地再開発事業(協調型)

### THE TOKYO TOWERS



平成19年12月28日 現地撮影の写真の一部加工しています。



## 事業地区の概況

世界都市・東京の新たな時代における都心居住モデルに相応しい、安全で快適な街づくりへの期待の高まり

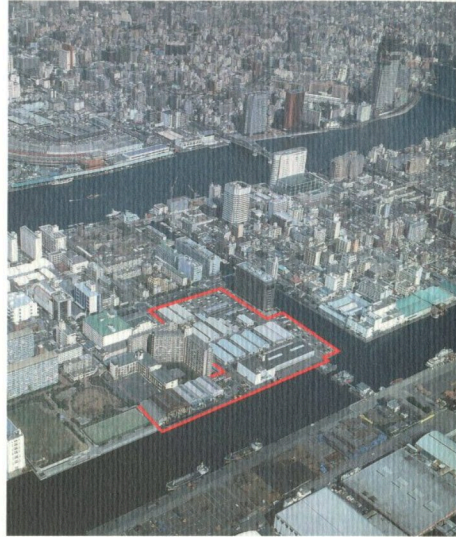
### 「地区の位置状況」

勝どき地区は、東京駅の南東約3km、中央区の南西部に位置しており、南北を隅田川と朝潮運河の水域に囲まれています。その中において、清澄通り、新月島川及び朝潮運河に沿って約4.3haが勝どき六丁目地区の事業区域となっています。

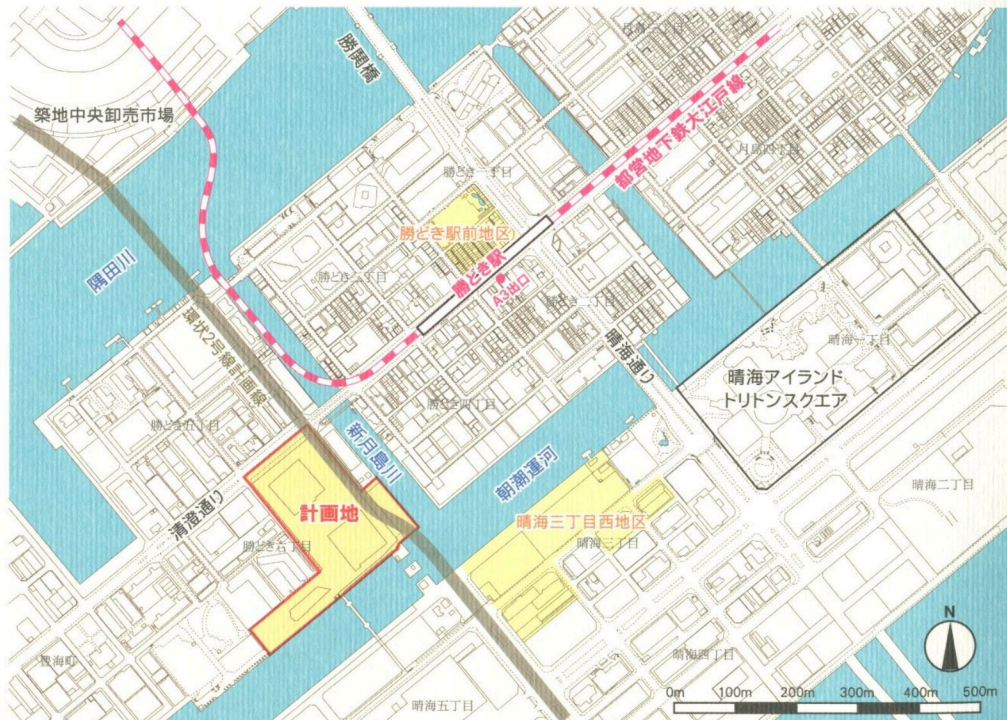
### 「従前の地区概要」

当地区を含む勝どき六丁目や周辺の勝どき五丁目・豊海町は、古くから倉庫等の物流施設や事務所として土地利用されてきました。しかし、時代の変化と共に物流施設の移転等が進み、特に朝潮運河沿いで遊休地化した空き地が増えていきました。当地区も従前は倉庫跡地等の低未利用地でした。

しかし、周辺での幹線道路や地下鉄等の交通基盤整備が進むにつれて地区の持つポテンシャルが見直されてきたため、次第に用途転換等を契機とした土地の高度利用、とりわけ防災面や環境面に優れた街づくりが求められるようになってきました。



平成5年(1993年)3月時点

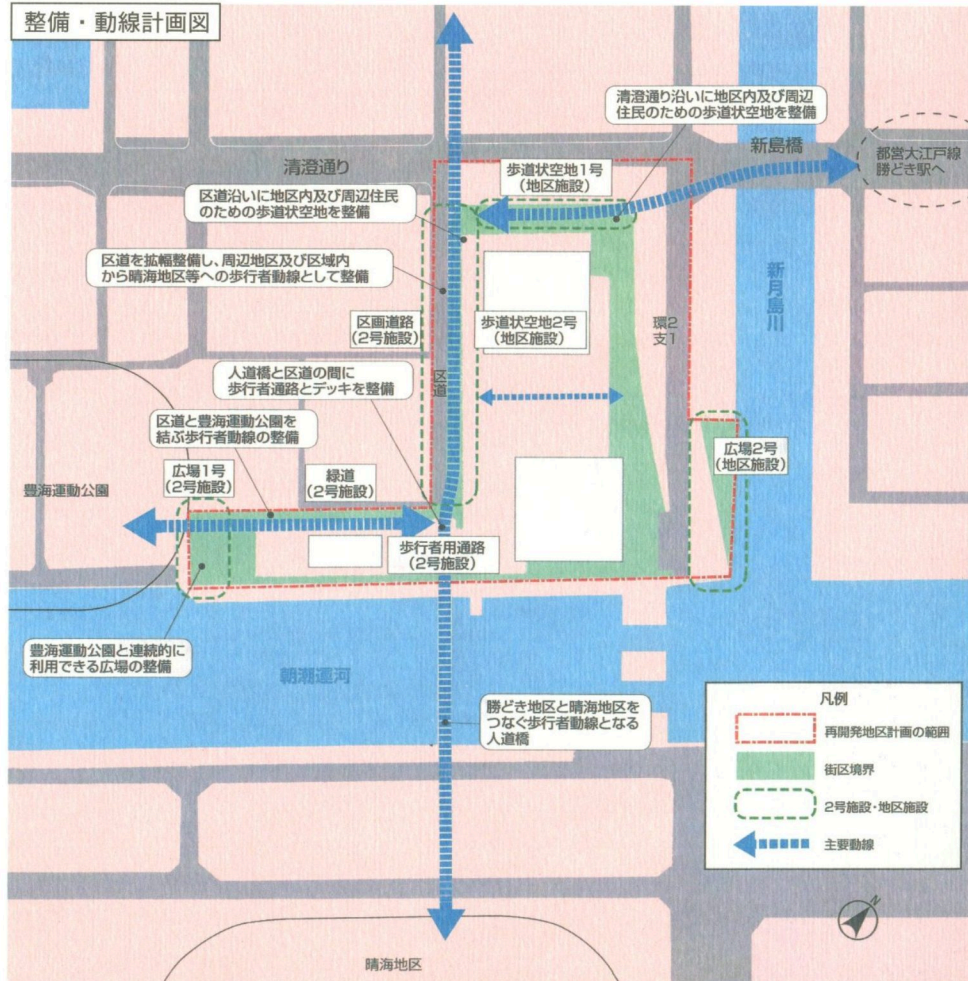




## 事業の基本的な方針

新たな居住スタイルのニーズに対応可能な住宅と生活利便施設を整備すると共に、水辺空間を活かした豊かな公共的空間を形成

- 公共的・社会的ニーズの高い機能を備えた住宅の供給
- 商業施設や子育て支援施設等の地域に不足している機能の充実
- 地域の交流の核となる空間の形成
- にぎわいとゆとりの公共的空間の形成
- 広域歩行者ネットワークの結節点の形成



## 事業概要

事業名称	勝どき六丁目地区第一種市街地再開発事業
施行者	勝六再開発株式会社
施行区域面積	約 4.3ha
特定事業参加者	住友商事株式会社
	独立行政法人都市再生機構
事業コンサルタント	株式会社日建設計
設計・監理	住友商事株式会社一級建築士事務所
施工者	前田・大成建設共同企業体



## 計画概要

所在	東京都中央区勝どき六丁目地内
交通アクセス	地下鉄大江戸線 勝どき駅 徒歩6分
用途地域等	準工業地域・防火地域・地区計画 (再開発等促進区) 都市再生緊急整備地域・市街地再開発促進区域
敷地面積	29,718.37 m <sup>2</sup>
容積率	約 960%
建ぺい率	約 70%
構造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
規模	地上 58 階・地下 2 階・塔屋 1 階
建物用途	共同住宅・店舗・駐車場等
総戸数	2,794 戸 (分譲 1,981 戸、賃貸 813 戸)
建築面積	20,663.65 m <sup>2</sup>
延べ床面積	383,345.47 m <sup>2</sup>
高さ	192.29m
居住用駐車場	1,270 台 (分譲 1,026 台、賃貸 244 台)
バイク置き場	142 台 (分譲 100 台、賃貸 42 台)
自転車置き場	3,608 台 (分譲 2,378 台、賃貸 1,230 台)

## 市街地再開発事業に係る都市計画

名称	勝どき六丁目地区第一種市街地再開発事業				
施行区域面積	約 4.3ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模	備考	
		幹線街路	環状第2号線支線1 環状第3号線	別に都市計画において定めるとおり 別に都市計画において定めるとおり	
	道路	区画街路	特別区道 中月第 816 号線	幅員 12.0m 延長 約 170m	拡幅
		広場	広場 2 号	約 500 m <sup>2</sup>	
建築物の整備	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの限度	備考
	約 20,800 m <sup>2</sup>	約 423,400 m <sup>2</sup> (約 285,100 m <sup>2</sup> )	住宅、店舗、駐車場	193m 25m	歩行者用通路 (低層部屋上)
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約 29,700 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に豊海運動公園に隣接して広場約 1,000 m<sup>2</sup>を設ける。</li> <li>敷地内に幅員6mの歩道状空地及び幅員6mの緑道を確保する。</li> </ul>			
住宅建設の目標	戸数	面積	備考		
	約 2,550 戸	約 210,700 m <sup>2</sup>			
参考	勝どき六丁目地区地区計画 (再開発等促進区) 区域内にあり。				



# UR都市機構による完遂支援と民間事業者の誘導

## 「事業参画の背景」

勝どき六丁目地区は、国の定める都市再生緊急整備地域「東京臨海地域」内に位置する民間都市開発プロジェクトであり、環状二号线という都市の基幹となる公共施設の整備、東京臨海部における都心居住の推進に資するなど、都市再生の実現に寄与する再開発事業です。

しかし、事業当初は不動産市況が厳しく、事業によって整備される2,800戸もの住宅すべてを分譲することは、市場リスクが極めて大きかったため、資金調達の見込が立たずに事業化が困難な状況となっていました。

都市機構は、施行予定者からの協力要請に基づき、当該事業に関するコーディネートを行うとともに、施行予定者との間で事業協力協定を締結し、保留床処分の一部を都市機構が保証する「完遂支援」という方式によって、保留床処分リスクの低減を図り、事業化の円滑な推進に寄与してきたところです。

## 「完遂支援」

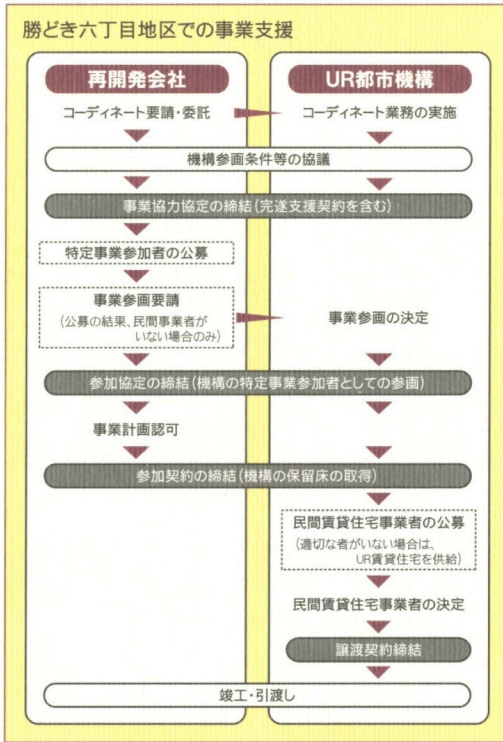
都市機構はこれまで、基本計画・整備計画の策定等に係るコーディネートや参加組合員としての保留床取得等により民間再開発事業を支援してきました。しかし、当地区では完遂支援という新たな方式を導入して民間再開発事業を支援しています。完遂支援とは、事業に係るコーディネートの一環として、市街地再開発事業で整備される保留床を一定の条件の下で機構に譲渡することができる権利を施行予定者にあらかじめ付与し、事業実現性の向上を図ることにより民間再開発事業の完遂を支援する制度です。

当地区においては、再開発会社が特定事業参加者を公募したにも関わらず適切な民間事業者の参画が得られなかったことから、再開発会社が上記の権利を行使し、機構が特定事業参加者となって保留床を取得することにより事業参画しました。

## 「民間事業者の誘導」

完遂支援の結果として事業参画し、都心居住にふさわしい住宅を供給すべく、計画を推進する一方、不動産証券化市場の拡大など社会・経済状況の変化により、都心部における民間賃貸住宅事業の需要が急速に高まったことから、可能な限り民間事業者を誘導すべく、地権者、再開発会社等の理解を得たうえで、賃貸住宅事業を行う民間事業者を公募しました。

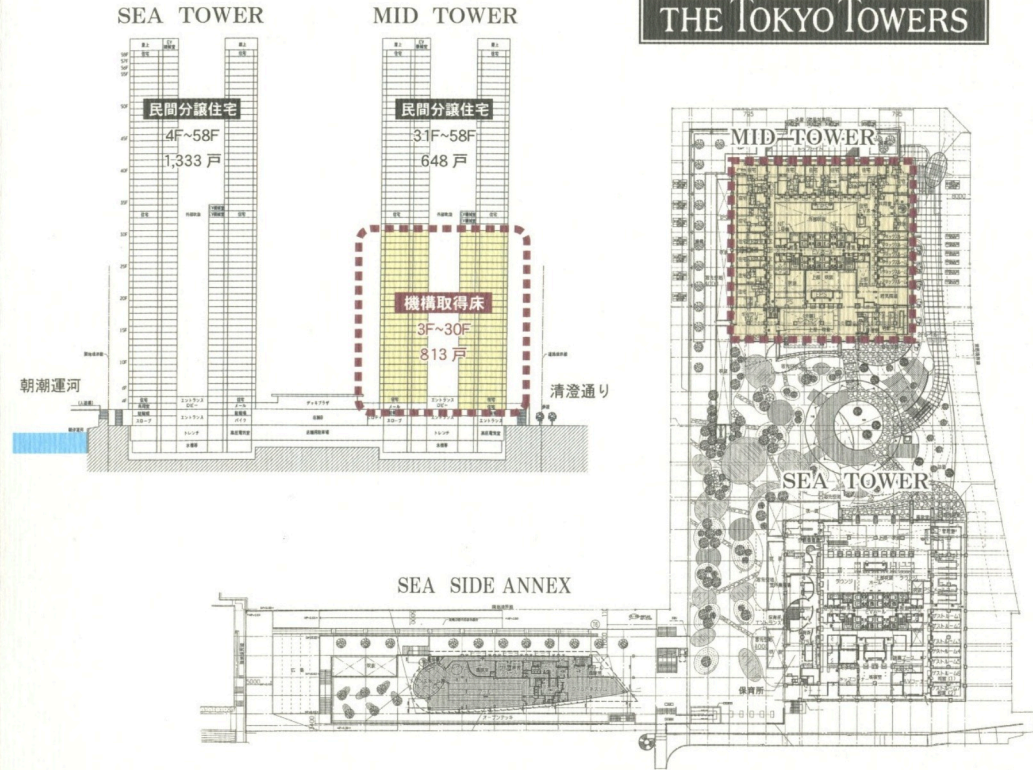
公募の結果、都市機構が取得した住宅は、すべて民間事業者に譲渡することとなり、竣工後は民間賃貸住宅として供給されることとなります。



※ 当事業における当機構の特定事業参加者としての地位は変わりません。賃貸住宅事業を行う民間事業者へは施設建築物の工事の竣工後に引渡す予定です。



# THE TOKYO TOWERS



## 経緯及びスケジュール

H13年	H14年	H15年				H16年				H17年		H18年	H20年		
7月	7月	4月	5月	7月	10月	3月	4月	5月	9月	11月	12月	1月	12月	3月	1月
都市計画決定	市街地再開発事業の施行の認可 (再開発地区計画・市街地再開発促進区域)再開発地区計画	(民間事業者による個人施行) 市街地再開発事業の施行の認可	個人施行者から機構へ「コーディネート要請」 中央区から機構への事業協力依頼	再開発会社への変更を提案 「コーディネート受委託契約締結」(機構⇄個人施行者)	地権者から機構へ事業協力要請	市街地再開発事業の個人施行の認可の取消し (完遂支援を含む) 事業協力協定締結「機構⇄再開発会社」	都市計画決定(市街地再開発事業)	民間事業者のみでは不十分 特定事業参加者の公募	参加協定締結「機構⇄再開発会社」 賃貸住宅事業者のエントリー公募 ↓心算者なし	市街地再開発事業の施行の認可 (再開発会社施行) ↓心算者なし	権利変換計画の認可 参加協定の締結	工事着工	民間賃貸住宅事業者の公募 ↓心算者あり	機構取得床等譲渡契約締結「機構⇄譲受人」	竣工・工事完了公告予定 機構取得床引渡予定「機構⇄譲受人」