

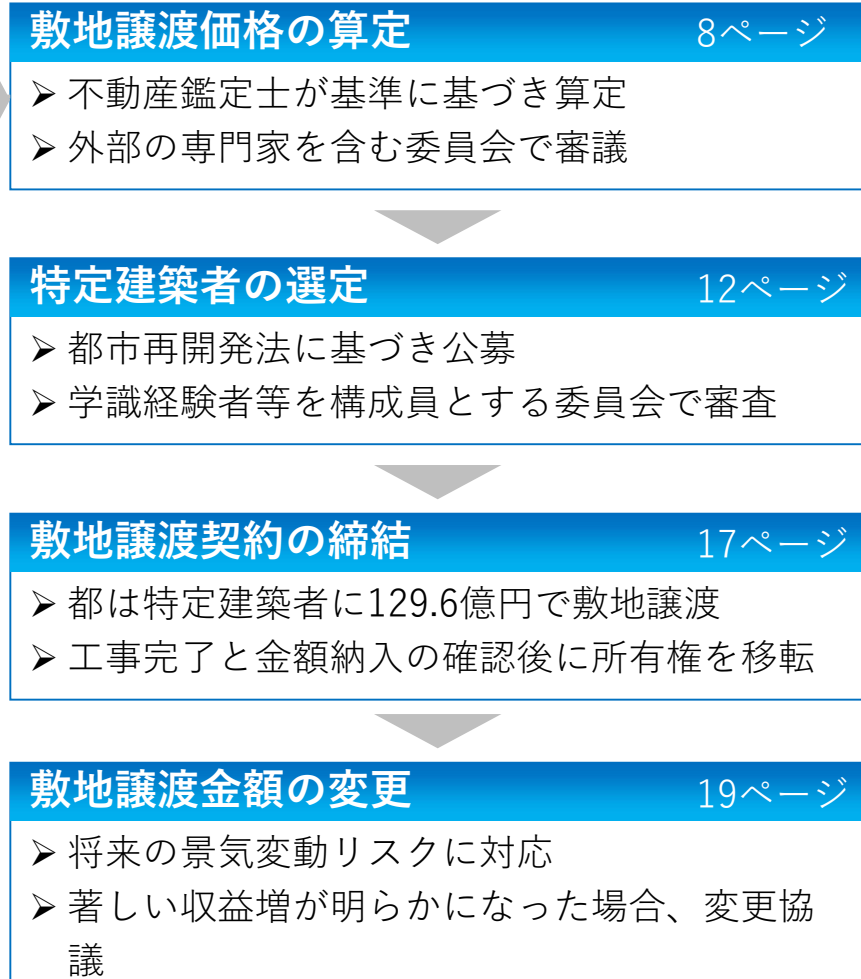
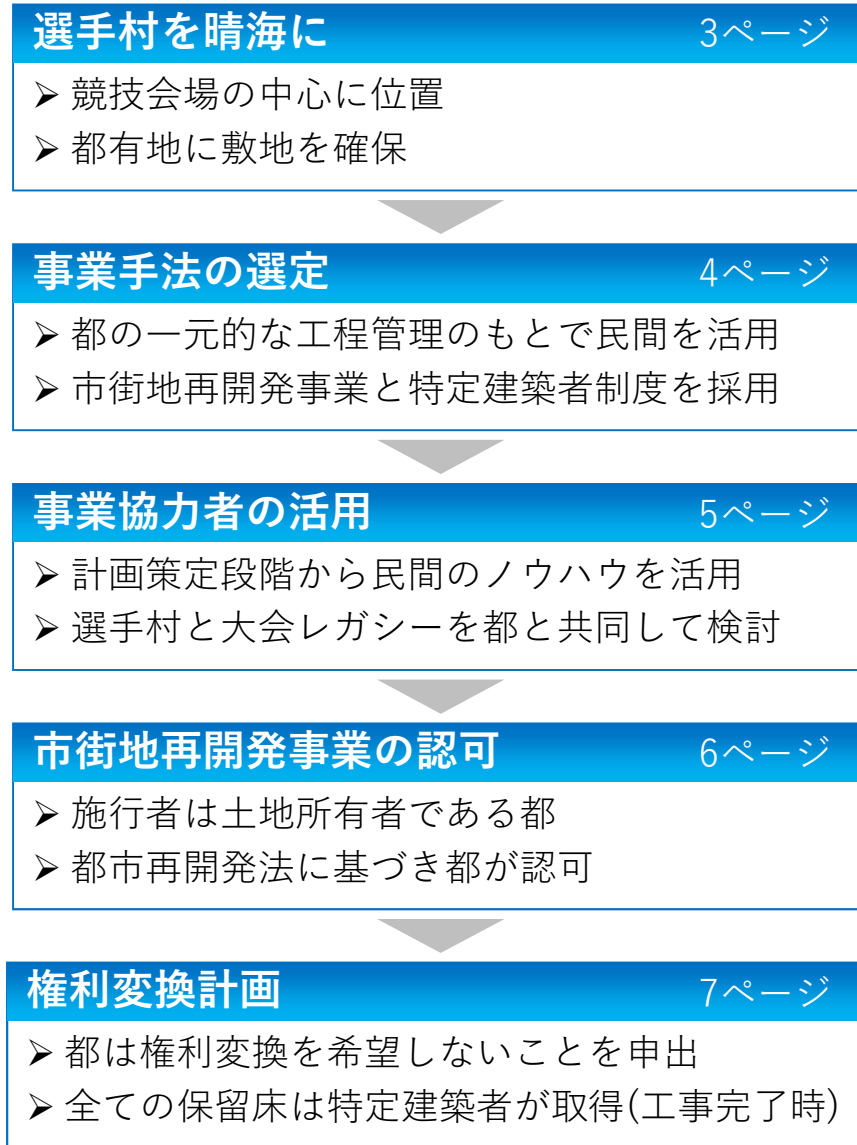
晴海五丁目西地区（選手村跡地）  
のまちづくり  
ファクトシート  
【資料】

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の流れ

令和6(2024)年9月



## 事業の流れ



## 選手村を晴海に



- 東京2020大会では、東京の主要な海の玄関口のひとつである晴海ふ頭に、選手村を提供することにしました。
- 東京2020大会の競技会場は、非常にコンパクトな施設配置であり、東京圏にある33の競技会場のうち28会場が半径8km圏内に位置し、その中心に選手村は位置します。これは、短時間で競技会場に移動できるなど、アスリートファーストという大会コンセプトを具現化したものです。
- また、都営地において44haの敷地を確保し、2016大会招致時にIOCから指摘された敷地面積の狭さを新たな用地を取得することなく改善しました。
- さらに晴海は、歴史ある繁華街の銀座に近接しているほか、未来への発展を印象付けるようなエンターテインメント施設や斬新な建築物が連なる臨海都市の台場にも近接しています。

出所：平成25(2013)年1月に東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会が提出した「立候補ファイル」をもとに作成

## 事業手法の選定



- 都は、選手村を東京2020大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、大会のレガシーとなるまちづくりを進めるため、都の一元的な工程管理のもと、都市基盤と建築物を一体的に整備することができる手法として、市街地再開発事業を選定しました。
- 建築物は、東京2020大会の選手村として使用され、引き渡しまでに長期間かかることや、5,000戸を超える大規模な住宅供給となることなどの特殊性がありました。
- 民間の資金とノウハウを活用することができ、施行者である都の保留床処分（マンション販売）のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を活用することとし、特定建築者となる民間事業者がその責任において、マンションを整備・分譲・賃貸することとなりました。
- これにより、特定建築者が自ら資金を調達し、施行者である都が公費を投入することなく、魅力的な建築物を整備することが可能となりました。
- なお、施行地区の全てが都営地であり権利関係が複雑ではないため、一括で権利変換できる第一種市街地再開発事業※を採用しました。

### ※ 市街地再開発事業の種類

第一種は、事業前の権利を事業後の再開発ビルの床の一部に変換する仕組み（権利変換）を活用するものであり、広く用いられている。事業前の資産は、権利変換計画において定められた権利変換期日に、再開発ビルの床に一挙に変換され、再開発ビル内に権利変換を希望しない権利者は、施行者に申し出て、適正な補償のもとに地区外に転出することができる。

第二種は、事業前の権利を一旦施行者が取得し、地区内に残留を希望する権利者には、再開発ビルの床とその敷地の共有持分を給付するものであり、幹線道路などの重要な公共施設の整備を行う地区などにおいて用いられる。

## 事業協力者の活用



- 事業協力者とは、東京2020大会の選手村及びレガシーについて、都と共同して検討した民間事業者のことです。
- 選手村を限られた時間の中で確実に整備するとともに、大会後のレガシーとして、より魅力あるまちとしていくためには、計画策定の段階から民間事業者の高い技術力やまちづくりの豊富な経験を取り入れていくことが不可欠でした。
- そこで、選手村の整備及び大会後のまちづくりについての検討・提案等の協力・支援を求めることを目的に公募し、平成27(2015)年3月、事業協力者を「2020晴海Smart Cityグループ※」に決定しました。
- 事業協力者は、市街地再開発事業における特定建築者の公募開始までの間、選手村仕様に係る提案・検討や、レガシーとして多様な住まいを実現する居住プランや水素エネルギーの導入など、実現すべき内容の提案及びその実現化に向けた検討を行いました。

### ※ 2020晴海Smart Cityグループ

代表会社 三井不動産レジデンシャル株式会社  
 構成員 エヌ・ティ・ティ・都市開発株式会社  
 新日鉄興和不動産株式会社  
 住友商事株式会社  
 住友不動産株式会社  
 大和ハウス工業株式会社  
 東急不動産株式会社

東京建物株式会社  
 野村不動産株式会社  
 三井物産株式会社  
 三井不動産株式会社  
 三菱地所株式会社  
 三菱地所レジデンス株式会社

## 市街地再開発事業の認可



- 都は、都市再開発法第2条の2第1項<sup>※1</sup>に基づき、地権者である都による個人施行として第一種市街地再開発事業を実施することとしました。
- 平成28(2016)年4月、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下「本事業」といいます。）の認可申請を行いました。
- 個人施行の市街地再開発事業の認可権者は、同法第7条の9第1項<sup>※2</sup>において都道府県知事とされていることから、本事業の認可は都知事が行いました。

### ※1 市街地再開発事業の施行（都市再開発法第2条の2第1項）

高度利用地区等の区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

### ※2 個人施行の認可（都市再開発法第7条の9第1項）

第一種市街地再開発事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあっては規準及び事業計画を定め、（中略）国土交通省令で定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。



## 権利変換計画



- 権利変換とは、事業前の土地・建物の権利を、その評価額に応じて、新しい建物の区分所有権に移し替えることです。
- 都が事業前の土地の権利について、権利変換を希望し、新しい建物の区分所有権に移し替える場合、都は、その建物の整備、維持管理及び処分に要する費用やリスクを負担することになります。
- このため、地権者である都は、平成28(2016)年4月、所有する土地についての権利変換を希望しない旨の申出を本事業の施行者である都に行いました。
- その結果、権利変換計画においては、新しい建物は全て保留床（マンション等）となる計画となりました。
- 特定建築者制度を導入する場合、都市再開発法第99条の2第2項※の規定に基づき、保留床は特定建築者が取得することとなります。本事業では、全て保留床のため、全てのマンション等について特定建築者が取得することとなります。

※ 施行者以外の者による施設建築物の建築（都市再開発法第99条の2第2項）

施設建築物の建築を施行者以外の者に行わせるときは、権利変換計画においてその旨及び施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうちその建築を行う者（特定建築者）に取得させるものを定めなければならない。





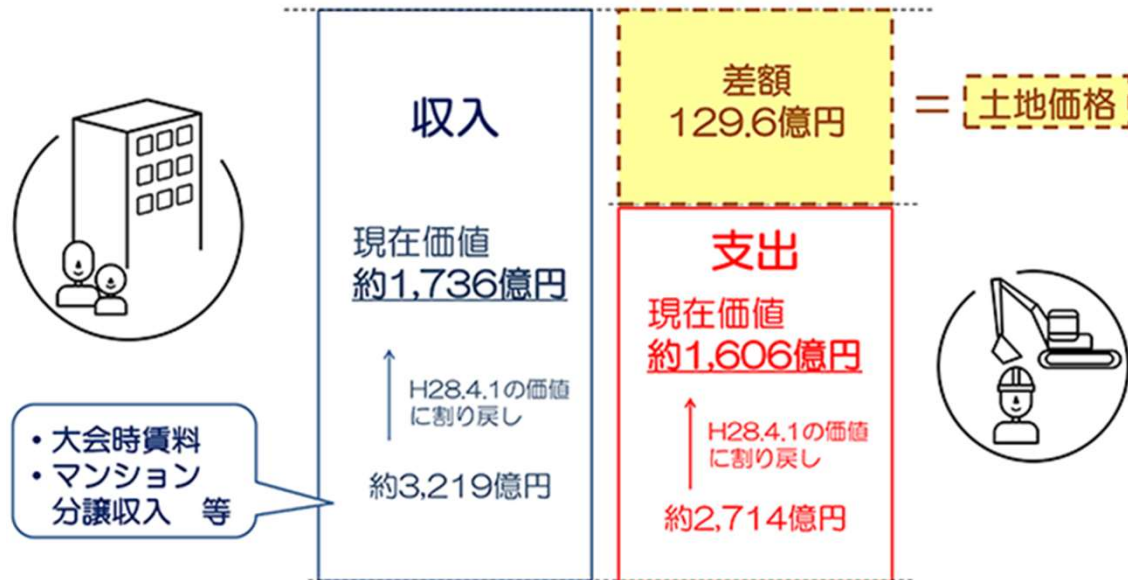
# 敷地譲渡価格の算定



## 【開発法による土地価格の算定方法】

$$\boxed{\text{土地価格}} = \boxed{\text{収入（販売価格）の現在価値}} - \boxed{\text{支出（建築工事費等）の現在価値}}$$

## 【本事業における土地価格の算定（開発法）】



※図中に記載の価格は、不動産鑑定士による「調査報告書」から引用しています

※現在価値は、価格算定時点（平成28年4月1日）の価値です

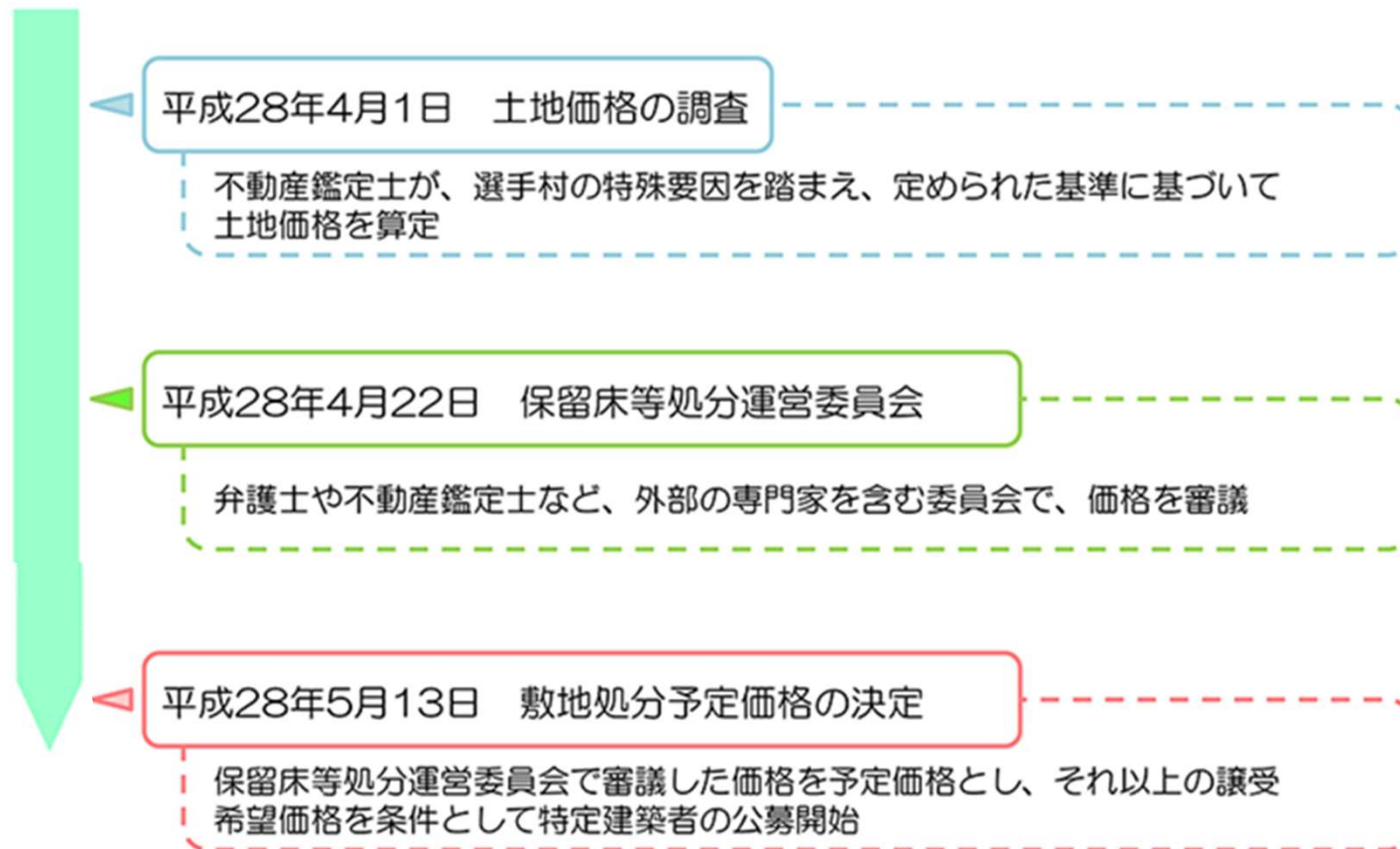
※大会時賃料とは、東京都が、東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会に選手村として一時使用させるための建物を、特定建築者から借り受ける際に発生する賃料です

## 敷地譲渡価格の算定



### (敷地譲渡予定価格の決定)

- 敷地譲渡予定価格は、不動産鑑定士が算定した土地価格をもとに、外部の専門家の審議を経て決定しました。



## 敷地譲渡価格の算定



### (都の財産の処分に関する法令の適用除外)

- 地方自治法第237条第2項では、「普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない」とされています。
- 東京都公有財産規則及び東京都財産価格審議会条例で定められる財産価格審議会は、知事の諮問に応じ、不動産価格を評定し答申することとなっています。
- 一方、本事業は、第一種市街地再開発事業であることから、都市再開発法第108条第2項※の規定に基づき、都の財産の処分に関する法令は適用されません。

※ 施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分（都市再開発法第108条第2項）

施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の所有を目的とする地上権、施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。

## 特定建築者の選定



### (特定建築者制度とは)

- 特定建築者制度は、市街地再開発事業において、再開発ビルの建築を施行者に代わり民間事業者が行うことができる制度です。
- この制度のメリットは、施行者にとっては、施設建築物の費用の調達及び特定施設建築物の設計等に係る負担が軽減されます。一方、施設建築物を建築する者にとっては、施行者から建築物を購入することと比べ、自らの創意工夫を生かして建築物を建築できます。

### (特定建築者制度創設の背景)

- 昭和44(1969)年の都市再開発法制定以降、深刻な都市問題に対処するための既成市街地の整備が必ずしも順調に進まなかったことなどから、昭和55(1980)年に都市再開発法が改正され、その1つに、民間の活力やノウハウの積極的な活用を図り、同時に施行者の負担を軽減することにより、市街地再開発事業を円滑に実施できる特定建築者制度が創設されました。

## 特定建築者の選定



### (特定建築者制度の採用)

- 本事業で整備する建築物は、東京2020大会の選手村として使用され、引き渡しまでに長期間かかることや、5,000戸を超える大量のマンションが同時期に供給されるという特殊性がありました。
- 民間の資金とノウハウを活用することができ、施行者である都の保留床処分（マンション販売）のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を活用することとし、特定建築者となる民間事業者がその責任において、マンションを整備・分譲・賃貸することとなりました。
- これにより、特定建築者が自ら資金を調達し、施行者である都が公費を投入することなく、魅力的な建築物を整備することが可能となりました。
- また、仮に分譲マンションが売れ残った場合に、施行者である都が負債を抱え、維持管理や販売にかかる公費を投入するリスクを回避することができました。

## 特定建築者の選定



### (公募)

- 特定建築者の選定に当たっては、都市再開発法に基づき、平成28(2016)年5月から約2か月間、公募を行いました。
- 募集要領においては、多様な人々が交流し快適に暮らせること、水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられること、新技術の活用により、環境に配慮し持続可能性を備えることをまちづくりのコンセプトに、「誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまちづくり」を目指すことを示しています。
- また、選手村としての機能を確保するとともに、「東京2020大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」に沿ったまちづくりを進めるため、以下のような条件を設定しました。
  - 選手村として一時使用することを踏まえた工程
  - 棟ごとの建築面積・建物高さ
  - 戸数や住戸タイプ
  - Tokyo2020アクセシビリティ・ガイドラインに則った建築計画であること
  - 水素エネルギーの活用 等
- 敷地譲渡予定価格は、保留床等処分運営委員会で審議した価格を予定価格129億6,000万円とし、それ以上の譲受希望価格を条件として、募集を行いました。



## 特定建築者の選定



### (特定建築者の決定)

- 提案のあった建物配置計画等の企画と敷地譲受希望価格（129億6,000万円）について、都市再開発法に定める規準により設置した「特定建築者選考委員会」において、不動産や都市計画の学識経験者などの委員が適正に審査しました。
- 審査の結果、当該グループを平成28(2016)年7月に特定建築予定者として選定し、同年9月に特定建築者※として正式に決定しました。

#### ※ 特定建築者

代表会社  
構成員

三井不動産レジデンシャル株式会社  
エヌ・ティ・ティ・都市開発株式会社  
日鉄興和不動産株式会社  
住友商事株式会社  
住友不動産株式会社  
大和ハウス工業株式会社

東急不動産株式会社  
東京建物株式会社  
野村不動産株式会社  
三井不動産株式会社  
三菱地所レジデンス株式会社

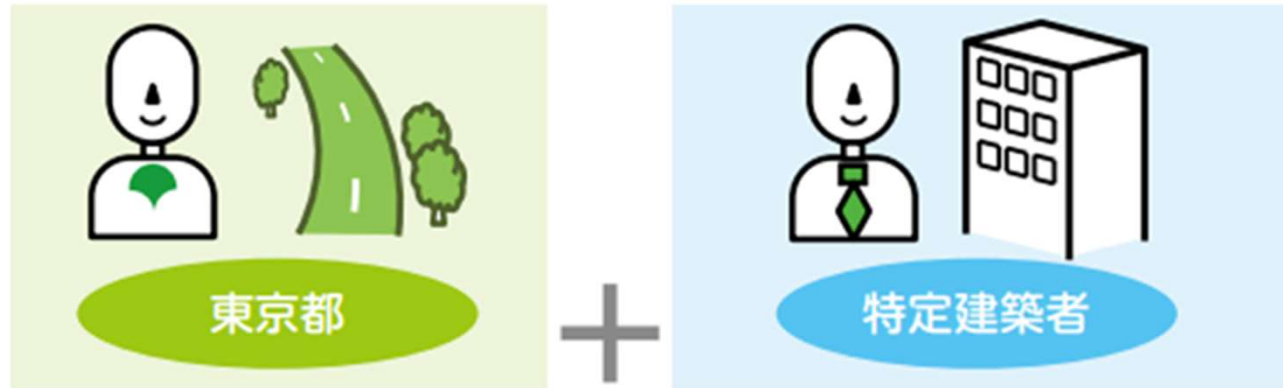
# 特定建築者の選定



## (都と特定建築者の役割)

- 都は、本事業の施行者として事業を一元的に工程管理するとともに、道路などの都市基盤整備を行いました。
- 特定建築者は、住宅棟などを整備するとともに、本事業により取得する保留床（マンション等）について、自ら分譲・賃貸を行っています。

## 【都と特定建築者の役割分担】



- 再開発事業の施行者として事業を一元的に工程管理
- 道路などの都市基盤整備

- 大会時に選手の宿泊施設として一時利用された住宅棟などの整備
- 住宅・商業棟の分譲、賃貸

## 敷地譲渡契約の締結



- 平成28(2016)年12月5日、都は、特定建築者と敷地譲渡契約を締結し、対象となる敷地やその譲渡金額、所有権の移転などについて決めました。
- このうち所有権の移転については、都市再開発法第99条の6第2項※の規定に基づき、都が特定建築者による建築工事の完了を確認し、特定建築者が敷地譲渡金額の納入を完了したときに移転することとしました。
- 令和5(2023)年11月、住宅棟(板状)21棟と商業棟1棟の建築工事が完了しました。都は、これらの工事の完了と特定建築者からの敷地譲渡金額の納入を確認し、住宅棟(板状)のみで構成される街区について、その所有権を都から特定建築者に移転しました。現在工事中の住宅棟(タワー)2棟が含まれる街区については、住宅棟(板状)の共有持分の所有権を都から特定建築者に移転しました。
- 残る住宅棟(タワー)2棟は、令和7(2025)年度に建築工事が完了する予定であり、その完了と特定建築者からの敷地譲渡金額の納入を確認したうえで、共有持分の所有権を都から特定建築者に移転する予定です。
- これをもって、本事業における全ての敷地について、特定建築者への譲り渡しが終了することになります。

※ 特定施設建築物の敷地等の譲渡(都市再開発法第99条の6第2項)

施行者は(中略)特定施設建築物の建築を完了したと認めるときは、速やかに、当該特定建築者が取得することとなる特定施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする地上権又はその共有持分を譲渡しなければならない。

## 敷地譲渡金額の変更



- 本事業では、整備の途中で大会期間中に選手村として使用するため、事業期間が長期にわたることから、将来の景気変動リスクに対応する必要があります。
- このため、敷地譲渡契約において、特定建築者を公募した際に事業者から提出された資金計画に比べ、「著しく収益増」となることが明らかとなった場合には、敷地譲渡金額の変更について協議する条項を定めています。
- 資金計画に示された予定収入の1%を超える増収があった場合、この「予定収入の1%を超える増収」を「著しい収益増」として扱い、著しい収益増から経費等を除いて、都と特定建築者とで折半することとしました。

### 【敷地譲渡金額の変更の協議を行う時期】

#### ■分譲住宅の街区

全ての住戸の引き渡し完了し、収益が確定した時点

#### ■賃貸住宅の街区

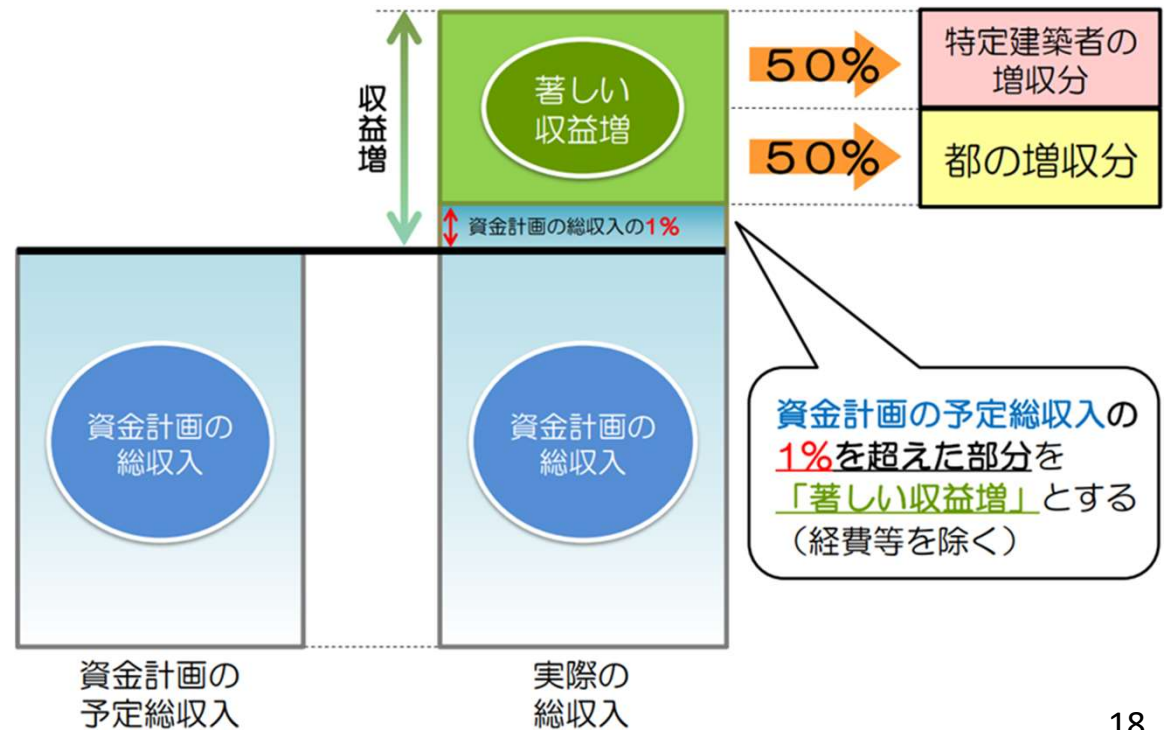
特定建築者による施設の賃貸運営が安定した時期

#### ■商業施設の街区

特定建築者による各施設の賃貸運営が安定してから1年の期間における平均月額賃料単価を算出した時期

詳細は東京都都市整備局ホームページをご覧ください。

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bo sai/sensyumura/faq.html>



## これまでの経緯

平成25(2013)年 9月	2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催都市が東京に決定
平成26(2014)年 2月	事業手法について比較検討を行い、都による個人施行市街地再開発事業とすることを決定
12月	「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」公表 (住宅棟は選手の宿泊施設として一時使用 市街地再開発事業における特定建築者制度導入)
平成28(2016)年 3月	「東京2020大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」公表
4月	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の認可を取得
5月	特定建築者を公募（敷地処分予定価格を公表） 道路等の都市基盤整備に着手
9月	特定建築者の決定（都知事承認）
平成29(2017)年 1月	建築工事に着手
令和 3 (2021)年 7~9月	東京2020大会の選手村として一時使用
令和 6 (2024)年 1月	住宅棟（板状）入居開始
5月	まちびらき
令和 7 (2025)年度	事業完了予定（住宅棟（タワー）竣工）