

新橋駅前ビル管理組合法人
建替え検討委員会のまとめ

1. 検討会経過

①第1回建替え検討委員会 平成27年4月22日

検討内容

- ・建替えに向けての今後の進め方
- ・建替えに関するいくつかの手法について

第1回の方向付け

*建替えの為に建築床面積を多く確保することができる為に容積率を大きくすることが最大のポイントであるとともに、将来の地区の役割と建物の役割を十分に果たすことができる内容とすることが必要である。その為に国、東京都、港区の支援を受け、都市再開発法に定める市街地再開発事業で行うのが望ましい。

②第2回建替え検討委員会 平成27年6月24日

検討内容

- ・容積率緩和制度の比較

第2回の方向付け

*既に1,000%の容積率となっている当地区の場合、一般的な制度ではなく都市再生緊急整備地域に指定されている区域内である事を生かして、都市再生特別地区の指定を受けるとともに、街区の再編成を行う為に都市再開発法に定める市街地再開発事業を進めることが必要である。又、市街地再開発事業の区域としては、最小でもJRと外堀通りそして国道1号線に囲まれた区域で事業を行うことが必要である。

③第3回建替え検討委員会 平成27年7月22日

検討内容

- ・ビル需要の変化と新橋周辺の土地利用状況の変遷

第3回の方向付け

*建替え後の建物は将来に亘って不動産価値が保たれる建物でなければならないが、現在の事務所ビル供給内容を見ると一定程度の床面積が必要とされる、そのためにも第2回で検討した範囲での市街地再開発事業を考える必要がある。

④第4回建替え検討委員会 平成27年8月26日

検討内容

- ・建替えによって取得できる床面積の事業内容による比較

第4回の方向付け

*一定の条件を踏まえて検討した結果として、その条件の下では単独建替えで考えたときに比べて、仮に最大容積率1,800%が確保できた場合、区分所有者が受け取る平均的な床面積は現況面積の90%強の床面積が確保でき、単独建替えに比べて1.8倍程度となる試算結果ができた。

⑤第5回建替え検討委員会 平成27年9月24日

検討内容

- ・建替え手法による進め方及び内容の違い

第5回の方向付け

*デベロッパー主導型ではなく、権利者主導型での進め方が権利者にとって望ましく、その意味でも市街地再開発事業による建替え方法が望ましい。

又、早期建替えの為に理事会で方向付けを行ってもらい早く東京都、港区そして周辺への呼びかけを行えるようにすることが必要である。

2. 理事会への報告と要望

① 理事会への報告

- ・新橋駅前ビルを建て替えるには、区分所有者の生活再建のためにも現在容積を大きく上回る床面積が確保できる必要があるが、今回の一連の検討会で現況を大きく上回る容積率確保ができる手法がある事が判り、それによって建替えを行った場合、その建替え後の床の一部をデベロッパー等に処分（売却）し、区分所有者が自らの金銭を負担することなく一定の床を確保できることが可能である事が明らかになった。
- ・しかも、その時取得できる床面積が現況床面積に欠けるとしても、建替えによる床の市場価値が現況を大きく上回ると思われる為、賃料等の上昇が見込めるのでトータルの市場価値では現在を上回る価値の床を区分所有者が確保できることが判った、そして修繕等のことを考えると長期的な支出の低減が図られることも理解できた。
- ・一方では、現在を大きく上回る容積率の確保と将来に亘る不動産価値の安定を考えると、現在の新橋駅前ビル敷地だけでは実現することが難しく、少なくとも図-1 ぐらいの周辺を含んだ計画とする必要があることが判った。又、その実現には国、東京都、港区の支援がポイントとなることも理解できた。
- ・新橋駅前地区は鉄道、道路、バス、そして歩行者ネットワークとして重要な場所であり、その重要性は新橋駅前ビル完成時に予想された以上の現状となっており、現在はその役割を果たすのに十分な公共空間整備が図られていないといえる。その点で機能向上を図る必要が公共的にもあると考えられる。従って東京都、港区にとっても重要な拠点であり、支援を行う十分な理由があることが判った。
- ・又、図-1 の範囲は新橋駅前の公共空間機能と民間施設の将来に亘る機能維持を考えると必ずしも十分な広さを持っているとはいいがたく、その両機能実現のためには民間の土地と公共の土地との複層的計画を検討する必要がある。
- ・上記計画実現には手法として、都市再生特別地区指定を受けるとともに市街地再開発事業で進めることが最も望ましく、新橋駅前地区の持つ市場性から見て権利者主導での開発が可能である。そして、その進め方によって区分所有者にとって有利な方法をとることが重要である。
- ・建替えについて早期に進めるため、できるだけ早い港区、東京都への働きかけ、周辺権利者への働きかけが必要であり、その為には市街地改造事業によって建設された新橋駅前ビルの区分所有者の総意として都市再生特別地区、市街地再開発事業による建替えを行う意思を確認することが第一歩として重要となる。

② 理事会への要望

早期に区分所有者集会を開き、区分所有者の総意として、「都市再生特別地区指定とともに、市街地再開発事業により、十分な容積を確保した建替えを行うことで、区分所有者の生活再建と公共交通機関の起点である新橋駅東口において公共的機能の充実を図ることが必要である」旨の決議を行い、早急に東京都、港区への報告と働きかけを行って欲しい。



図-1 市街地再開発事業区域 (案)