

都有地を活用した公営住宅を含む複合開発事業を官民連携で実現(東京都)

(1)事業概要

都心居住を推進するうえで非常に恵まれた立地環境に位置する「都営南青山一丁目団地」の建替えにあたり、東京都としては初めて「民間事業者に70年(事業運営期間)の定期借地契約で敷地を賃貸し、都営住宅、公益施設、及び民間施設等からなる複合施設を一体的に整備(・運営)させるもの」で、都心で活動する人々に住まいを供給するとともに、活発な都市活動の維持・増進に寄与するため、必要な施設を整備することを目的とした、公有地再生に民間の活力を導入するモデルケースとなった。

(2)特徴・ポイント

①都有地を活用した都市再生の推進

- ・良質な民間賃貸住宅の供給と多様な都市機能の導入
- ・全国初めてのPFI的事業で、都市再生プロジェクトに指定

[2001年8月28日都市再生本部決定]

- ・都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定

[2003年1月30日国土交通省大臣認定第1号]

→民都機構による金融支援(都市再生ファンドによるメザニン社債引受け)

②都心にふさわしい土地の高度利用

- ・総合設計制度の活用 ※基準容積率約460%→760%

③定期借地制度の活用

- ・事業期間70年間
+建物の建設、除却期間



■事業の主な内容

(出典)国土交通省、内閣府資料、東京大学PRE研修会資料より

項目	内容
事業名	南青山一丁目団地建替プロジェクト
発注者	東京都
事業内容	所在地／東京都港区南青山1丁目3番 交通／営団地下鉄銀座線・半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「青山一丁目」駅徒歩1分 敷地面積／約6,780 m ² 建築面積／約3,400 m ² 延床面積／約70,200 m ² 事業手法／1. 東京都から事業者は70年間(事業運営期間)の定期借地で敷地を借り受ける。 2. 事業者が複合施設全体を建設。 3. 複合施設完成後、東京都は都営住宅を、港区は保育園・図書館を、グループホーム運営主体はグループホームを、買い取り、運営。 4. 民間施設(賃貸集合住宅、商業・業務施設等、都市活動支援施設、駐車場等)は事業者が賃貸事業用として運営する。
事業者	南青山アパートメント株式会社 (出資者三井不動産、大成建設、伊藤忠商事、順和会) 事業参画者:三井不動産(開発業務・物件運営業務)、大成建設(施工業務・物件運営業務)、伊藤忠商事(開発業務)、UG都市建築(設計業務)、三井不動産住宅リース(PM業務)、三井不動産住宅サービス(BM業務)
事業方式	定期借地権活用による公有資産活用
事業期間	2001年3月募集要項公表 2002年5月事業者決定 2002年10月東京都・港区と基本協定書を締結 2003年1月民間都市再生事業計画認定取得 2004年3月工事着工 2007年3月工事竣工