

新宿区戸山三丁目 隣接国有地と一体敷地での建替え事業

2017年1月23日



はじめに

2016年11月29日、「メゾンドール早稲田」マンション建替組合の設立認可取得についてプレス発表を行いました。これは、円滑化法による建替え事業において、隣接する国有地と一体で行う国内初の事例という点を特色とし、多くの方にご注目いただきました。

ただ、その実現には、「国有地の入札」という手続きはどうしても避けられず、建替え事業を推進するにあたり、この「不確実性」というハードルを越えるため長い時間を要し、また様々な検討を行いました。

本日は、ここに至るまでの経緯と、顕わになった課題についてご紹介いたします。

三菱地所レジデンス株式会社
街開発事業部 建替事業推進室
石 原 和 彦

目次

■ 会社案内	P 4
■ マンション建替えの実績	P 5
「事業完了一覧」「同潤会上野下アパート」	
■ メゾンドール早稲田の建替え	P 8
「立地」「現況」「事業計画の概要」	
■ 検討の経緯と課題の整理	P 12
「事業協力者として参画」	
「随意契約の可能性」	
「入札への対応」	
■ まとめ	P 24

人を、想う力。街を、想う力。 **三菱地所グループ**



グループ一丸となって建替えをサポート

住宅開発・販売

暮らしに、いつも新しいよるこびを。  **三菱地所レジデンス**

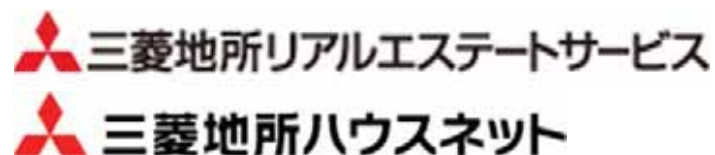
弊社は、三菱地所グループの一員として、建替えにとって最も大切な
長期的なお付き合いをする上での信用力を発揮します。

また、グループ一丸となって設計、管理、仮住居のあっせんなど
マンション建替えの各局面で皆様を強力にサポートします。

設計監理



不動産仲介

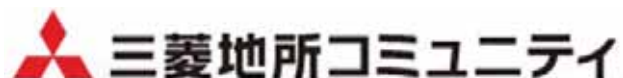


環境研究



メックecoライフ

マンション管理



インテリアコーディネート



メックデザイン

インターナショナル

リフォーム



マンション建替えの実績



ザ・パークハウス上野
(同潤会上野下アパート)



パークハウス中野広町



ベリスタ四谷大京町



横濱紅葉坂レジデンス



麹町パークハウス



パークハウス赤坂氷川

マンション建替えの実績【事業完了一覧】

三菱地所レジデンスは、業界に先駆けてマンション建替事業に30年以上も前から取り組み、事業協力者や参加組合員として首都圏を中心に数多くの建替えプロジェクトを推進して参りました。これまでのマンション建替実績数は業界トップクラスです。

物件名称	旧名称	事業手法	所在地	総戸数	旧戸数	竣工	内容
小滝台マンション	東中野住宅	等価交換	中野区	81戸	60戸	1987年	藤和不動産(株)初のマンション建替事業。
大井仙台坂パークハウス	大井仙台坂アパート	等価交換	品川区	27戸	15戸	1992年	三菱地所(株)初のマンション建替事業。
藤和赤坂アパートメント	赤坂アパート	等価交換	港区	110戸	60戸	1999年	旧日本住宅公団分譲のマンション建替事業。
高井戸パークハウス	高井戸西住宅	等価交換	杉並区	188戸	112戸	2000年	全員合意による任意建替事業。
パークハウス千石丸山町	丸山北住宅	等価交換	文京区	62戸	40戸	2006年	東京都住宅供給公社分譲のマンション建替事業。
パークハウス赤坂氷川	新赤坂マンション	円滑化法/組合施行	港区	97戸	63戸	2008年	当社初の円滑化法活用案件。総合設計制度活用。
パークハウス中野広町	広町住宅	円滑化法/組合施行	中野区	66戸	40戸	2008年	東京都住宅供給公社分譲のマンション建替事業。
パークハウス井口鈴が台	井口鈴が台マンション	円滑化法/組合施行	広島市	202戸	80戸	2009年	当社初の広島でのマンション建替事業。
ベリスタ四谷大京町	大京町住宅	円滑化法/組合施行	新宿区	35戸	24戸	2010年	築50年超のマンション建替事業。
ベリスタ東日暮里	同潤会三ノ輪アパート	等価交換	荒川区	55戸	52戸	2011年	同潤会アパートのマンション建替事業。
麴町パークハウス	第六、七、八麴町ビル	等価交換	千代田区	65戸	72戸	2011年	住宅及び事務所を含んだ複合ビルの建替事業。
横濱紅葉坂レジデンス	花咲団地	円滑化法/組合施行	横浜市	368戸	88戸	2011年	建替え決議を全員合意で可決。隣接県有地を含んだマンション建替事業。
パークハウス千里中央	新千里北町第三団地	等価交換	豊中市	363戸	162戸	2011年	当社初の関西でのマンション建替事業。
浅草タワー	藤和西浅草コープ	等価交換	台東区	693戸	105戸	2012年	敷地の共同化によるマンション建替事業。総合設計制度活用。
ザ・パークハウス 上野	同潤会上野下アパート	円滑化法/組合施行	台東区	128戸	75戸	2015年	最後の同潤会アパートの建替事業。住宅と店舗の複合用途マンション建替え。

…円滑化法による事業

…等価交換による事業

マンション建替えの実績【同潤会上野下アパート】

「最後の同潤会アパート」の建替え事業。「ザ・パークハウス上野」へ

- ◆建物の安全性を高めるため、制震構造を採用。
- ◆歩道上空地や植栽帯を設け、周辺環境に貢献。
- ◆マンション内の防災備蓄倉庫の他、炊き出し用のかまどベンチ等を設置し、居住者のみならず地域の災害対策にも配慮。

補助金

都市居住再生
促進事業

128
世帯

71
世帯



従前建物



従後建物



- | | |
|-----------|------------------------------|
| ◇建物名 | :ザ・パークハウス上野 |
| ◇総戸数 | :128 戸 |
| ◇専有面積(間取) | :25.17～ 75.26 m ² |
| ◇構造・階数 | :RC 造地上14階 |
| ◇竣工 | :平成27年10月 |



メゾンドール早稲田の建替え

メゾンドール早稲田の建替え【立地】

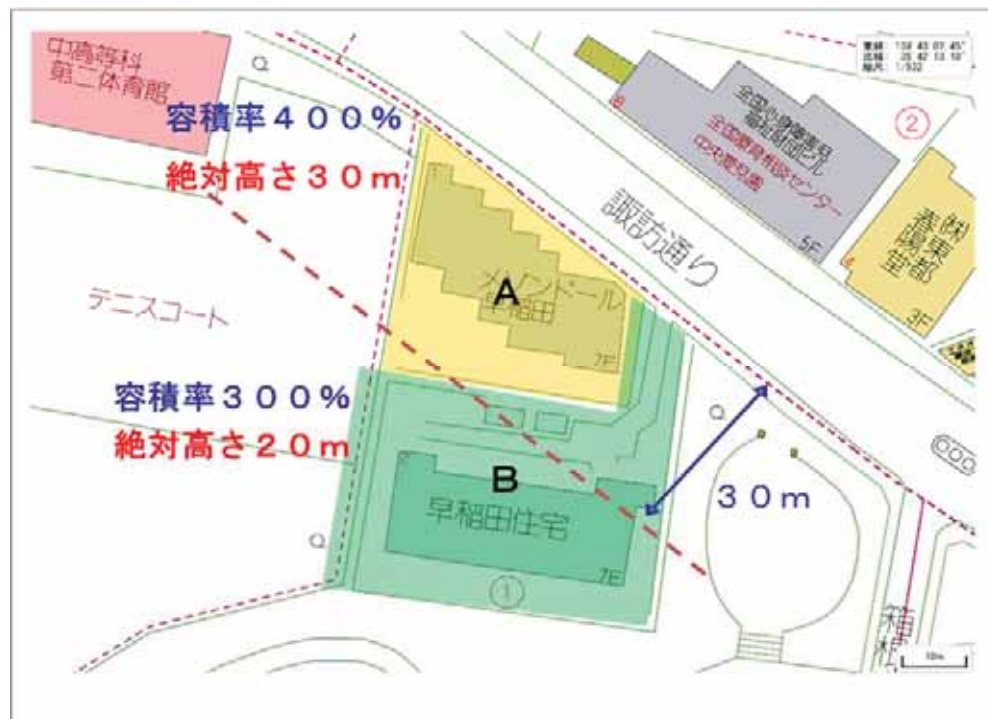


メゾンドール早稲田の建替え【現況】



A メゾンドール早稲田

- 所在地:新宿区戸山3丁目1番1
- 面積:1,089.56㎡ (329.59坪)
- 現況:RC造地上7階、住宅35戸
- 築年数:45年(昭和46年竣工)
- 所有者:区分所有者32名



B 早稲田住宅(国家公務員宿舎)

- 所在地:新宿区戸山3丁目1番2
- 面積:1,637.21㎡ (495.25坪)
- 現況:RC造地上7階、35戸
- 築年数:46年(昭和45年竣工) 解体済み
- 所有者:財務省



メゾンドール早稲田の建替え【事業計画の概要】

【施行再建マンション計画概要】

所在地	東京都新宿区戸山3丁目1番1他(住居表示)
施行者名称	メゾンドール早稲田マンション建替組合
敷地面積	約2,727㎡
建築面積	約1,470㎡
延床面積	約10,571㎡
構造	鉄筋コンクリート造 地上10階地下1階
建蔽率	約54%
容積率	約313%
高さ	約30m
総戸数	115戸
コンサルタント	株式会社都市空間研究所
参加組合員	三菱地所レジデンス株式会社

【事業の主な特色】

- ・国有地を隣接施行敷地として一体化した建替え事業
- ・利便性に優れ、三方が公園、学校に面した 希少な立地条件
- ・建替え決議にあたっては、全員が建替えに同意



現地南側からの眺望

【事業スケジュール】

2007/7	建替え推進決議可決
2009/6	当社が事業参画(事業協定締結)
2015/10	建替え仮決議
2015/10	当社が入札にて国有地を落札
2016/2	建替え決議可決
2016/11	建替組合設立認可
2017/5	権利変換計画認可(予定)
2018/4	本体着工(予定)
2020/6	引渡(予定)



完成予想CG



検討の経緯と課題の整理

検討の経緯と課題の整理【事業協力者として参画】

- 2006年頃から建物の老朽化等への対応として建替えの検討を開始
- 隣接する国家公務員宿舎の廃止に向けた動きが開始
- 2009年、隣地との一体建替えを提案した当社が事業協力者に選定



- 2011年春、国家公務員宿舎 退去
- 東日本大震災による被災者の受け入れ等を検討するため、また、朝霞市の新宿舎建設に関する社会問題化などを背景に、宿舎跡地の売却が一時凍結

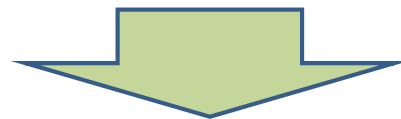
施設計画の検討と並行して、隣接国有地の取得方法につき模索

随意契約での取得可能性

→ 財務省はじめ各所と協議

入札への対応

→ 管理組合との協議



- 2013年以降、国有地売却に向けた動きが再開

検討の経緯と課題の整理【随意契約の可能性】

施設計画の検討と並行して、隣接国有地の取得方法につき模索

随意契約での取得可能性 → 財務省はじめ各所と協議

入札への対応 → 管理組合との協議

「国有地を随意契約で取得できるか」

① 県有地で実現した事例

＝「花咲団地建替えにおける事例」

② 再開発事業の場合に認められる要件

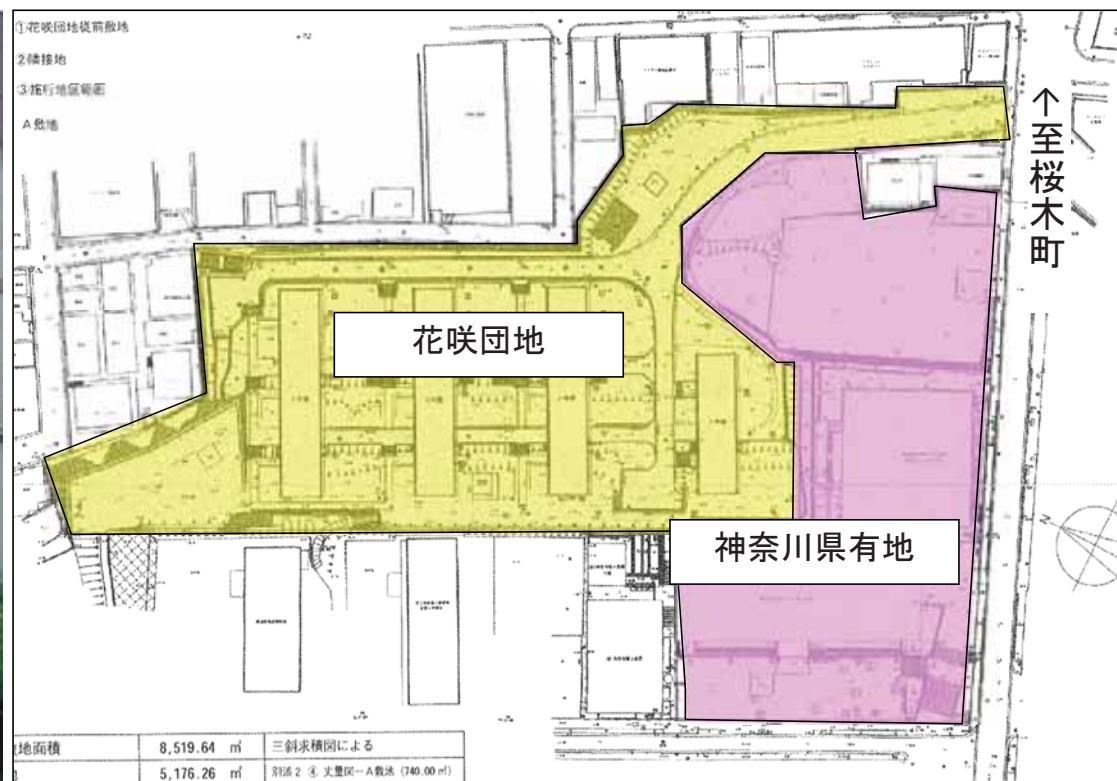
③ まちづくり・価値向上に資する処分の場合

＝『宿舎・庁舎の跡地の有効活用の基本方針』に即して

検討の経緯と課題の整理【随意契約の可能性】

①「花咲団地建替えにおける事例」

団地敷地に隣接する神奈川県所有地を、URの支援のもと、建替組合が取得し団地敷地との一体開発を行った



検討の経緯と課題の整理 【随意契約の可能性】

①「花咲団地建替えにおける事例」

横浜市環境設計制度の許可により高さ制限の緩和を受け
一方で、歩道状公開空地の整備などを行った



②「再開発事業における随意契約の要件」

■ 再開発事業施行者として国から任意売却を受ける場合

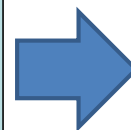
財務省通達 平成13年10月29日 財理第3660号 別紙1－第1－(二)

- (二) 第21号「公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な物件を直接に公共団体又は事業者売り払い、貸し付け又は信託するとき」に該当するもののうち、
- 1 次の各号に掲げる施設又は事業の用に供するため、必要な物件を直接に当該施設の経営又は事業の実施に当たる公共団体、公益法人その他の事業者売り払い、又は貸し付けるとき。
- (11) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第15項に規定する都市計画事業（関係地方公共団体からの要請に基づき、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条に定める方針に従い、整備を促進するために土地を取得する場合、並びに都市公園法（昭和31年法律第79号）第33条に定める区域内において公園予定地を取得する場合を含む。）

③「まちづくり・価値向上に資する処分」

■『宿舎・庁舎の跡地の有効活用の基本方針』（平成19年11月30日）

地域が進めるまちづくりに配慮しつつ、民間の知見を活用した土地利用を行うことにより、跡地自体の資産価値向上等が見込まれ、地域経済の活性化等国や社会全体の活力の向上を図る必要性が明確であると考えられる跡地。
(敷地面積概ね1ha超)



二段階一般競争入札

国が跡地の開発条件を予め設定し、民間の企画提案を受けて、当該条件との適合性等を審査した後、審査通過者による価格競争型一般競争入札を実施



- ・土地利用についての企画力・知見を有しているか
- ・まちづくりに配慮した土地利用となっているか
- ・地域経済の活性化や資産価値の向上に資する土地利用となっているか

審査事項

⇒ 以上に掲げた事例や方針を踏まえると、
公共貢献が、入札に依らない処分を可能にすると考えられる

「建替え事業における公共性の観点」

建替え事業の公共性

＝老朽化した建物の除却による危険性の排除

（建物利用者の生命、倒壊による災害時の障害リスク）

＝現代の設計思想に基づく、環境に配慮した施設計画の実現



程度の差こそあれ、再開発事業や防災街区整備事業と同様の公共貢献が根底には存在するという見方はできないか

⇒ マンション建替えへの適用について協議を重ねたが、

結果として認められず

検討の経緯と課題の整理【入札への対応】

施設計画の検討と並行して、隣接国有地の取得方法につき模索
~~随意契約での取得可能性 → 財務省はじめ各所と協議~~
入札への対応 → 管理組合との協議

「誰が入札に参加するか、参加できるか」

管理組合または建替組合が事業の主体として参加

資金力のある事業協力者(デベロッパー)が参加

それぞれのリスクと対策は

検討の経緯と課題の整理【入札への対応】

「国有地売却における入札手続きの流れ」

財務省ホームページ

入札予定物件の公示

年度の売却対象として開示されるが、年3回の**どの日程**で実施されるかは**未定**

公的取得等要望受付

3ヶ月間

受付期限

要望有り

審査

原則2ヶ月

結果

審査否決
取下げ

要望無し

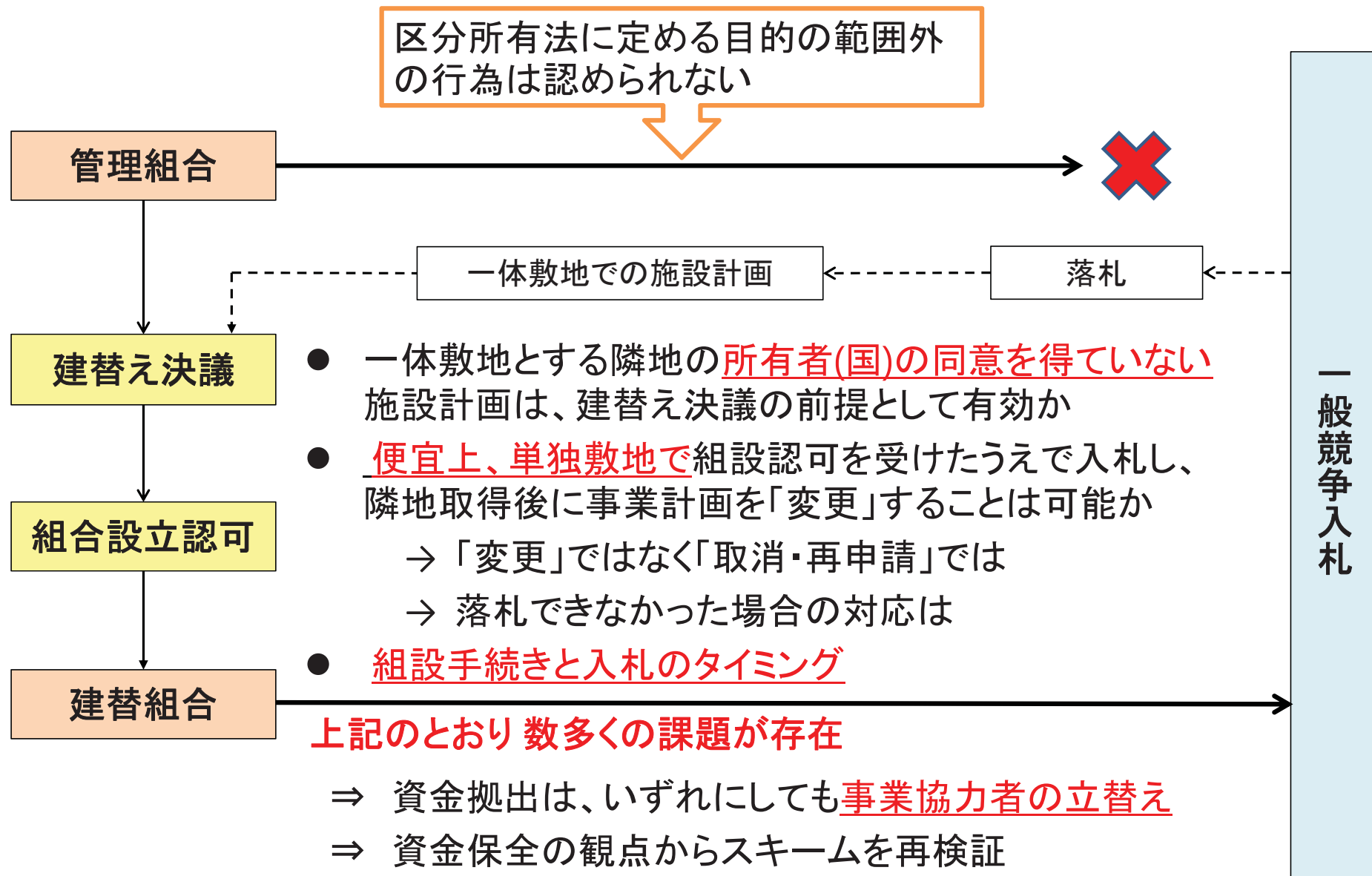
一般競争入札公示

入札

落札

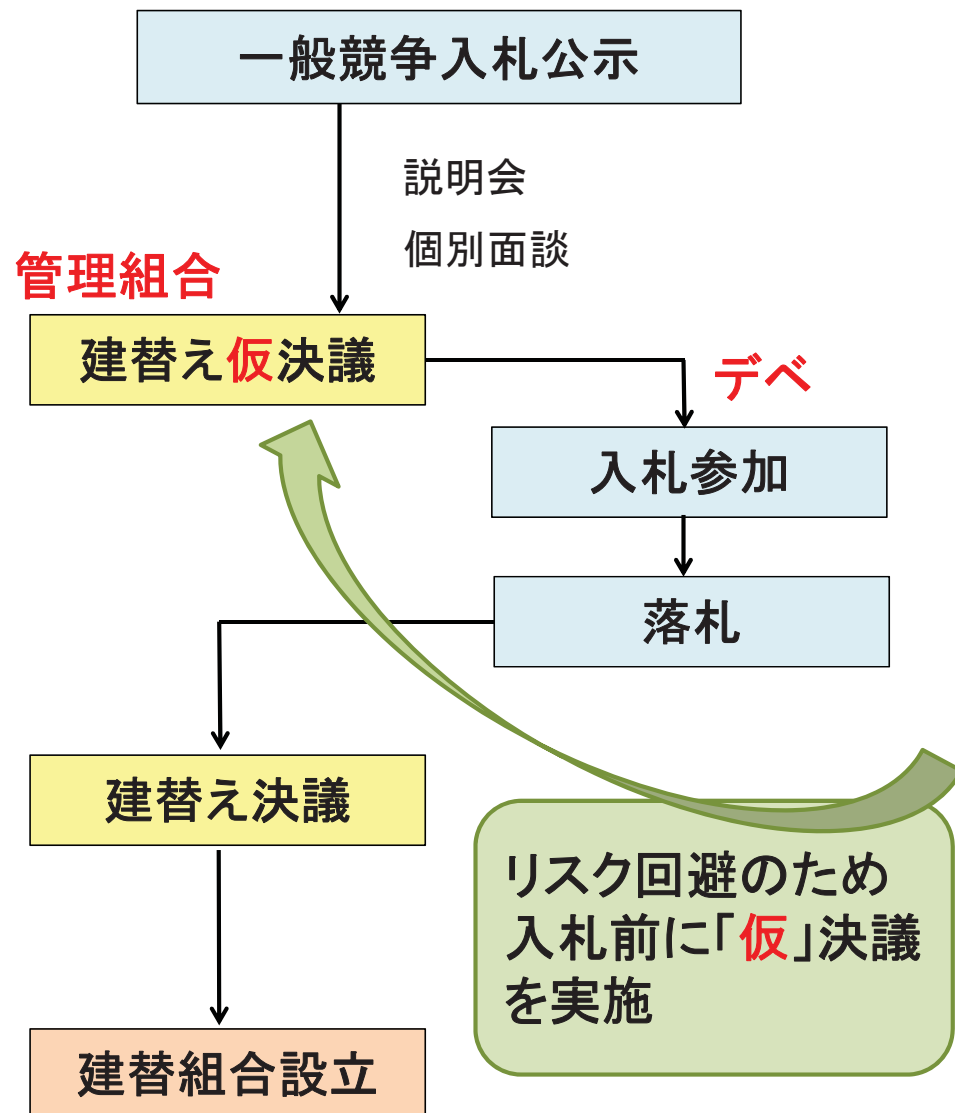
公的利用の申し出がなされて審査に通れば**一般競争入札は実施されない**

「建替え事業の主体は組合」



検討の経緯と課題の整理【入札への対応】

「デベロッパー(事業協力者)の入札参加」



デベロッパーが先行取得するにあたり、リスクの把握と対応策が必要

【資金リスク】

- 資金の拠出者が土地の所有権を取得するため、立替金の返還請求権(=債権)よりも強固な保全となり、リスクは軽減

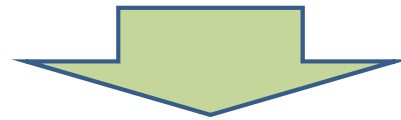
【事業リスク】

- 売却対象範囲の確定など、事業成立性にかかる不確定要素
- 隣地取得後の合意形成不成立
- 事業計画上の合意ラインをどう定めるか
→ 入札価格と建替え事業成立の相反性



まとめ

- 国有地の取得における随意契約要件の厳しさ → 入札不可避
- 本来の事業主体である組合の入札参加と、円滑化法の推進スケジュールのタイミングを合わせるのは困難
- デベロッパー(事業協力者)が組合に代わって入札 → リスク管理



- 「メゾンドール早稲田」は、建替えに全員合意であり、長い期間を経て培った信頼関係の元に推進できた数少ないケース
- 再開発等と同様、公共性を評価しての随意契約の可能性に期待
(住宅団地再生への再開発手法の一部応用は、既に実現)
- 一般競争入札前の「公共用取得」と同じレベルで優先的に検討できるだけでも、大きな進展