

事業者代表
単独インタビューはこちら

検証 神宮外苑再開発 なぜ高層ビルが明らかになったスキーム



候補地C：外苑東側
(現行指定容積率)

●開発ボリュームの考え方
Case-1：適正配分前容積率上限300% (VO₁)
⇒ 移転建費100% (約12,100 m²)
Case-2：外苑東通り東側日影規制敷地内における
MAXボリューム

※留意事項
・自然保護条例対応 (自然地における伐採)

候補地D：明治記念植樹地・・・約32,300 m²
(現行指定容積率200%)

●開発ボリュームの考え方
仮設区購入及び整備計画変更前提
適正配分前提容積率上限300% (VO_{1.5})
⇒ 移転建費100% (約32,300 m²)

※留意事項
・北側日影規制/導入用途における容積消化

- 都市計画公園区域
- 再開発等促進区の区域
- 一般型地区計画 (保全区域)
- 日影規制区域
- 公園園地施設更新地区 (容積出地対象地区)
- 容積適正配分受

内・・・約19,500 m²
(青山通り沿道、600%)

1.5)
0%+評価100%*=800%
風幅200%に対し空地整備の
率して100%と設定

値区基準に基づく容積適正配分)
1050% (204,750 m²)
(48,750 m²)
対約40,000 m²)

%に対し移転積上げ

道区区域内・・・約20,900 m²
(200%)
% (候補地A同等)

2013年に作成された資料

NHK情報番組「首都圏情報ネタドリ!」から

2013年に作成された資料

三井不動産幹部の発言

NHK情報番組「首都圏情報ネタドリ！」から

「どうしたらそういう取り組みが可能になるのか、できるのかといったところを関係各社ともいろいろ協議をさせていただいて、『公園まちづくり制度』という制度があるという中で、今回の開発が可能なのではないかということを考えて、計画の提案をして、今回に至っているという認識です」

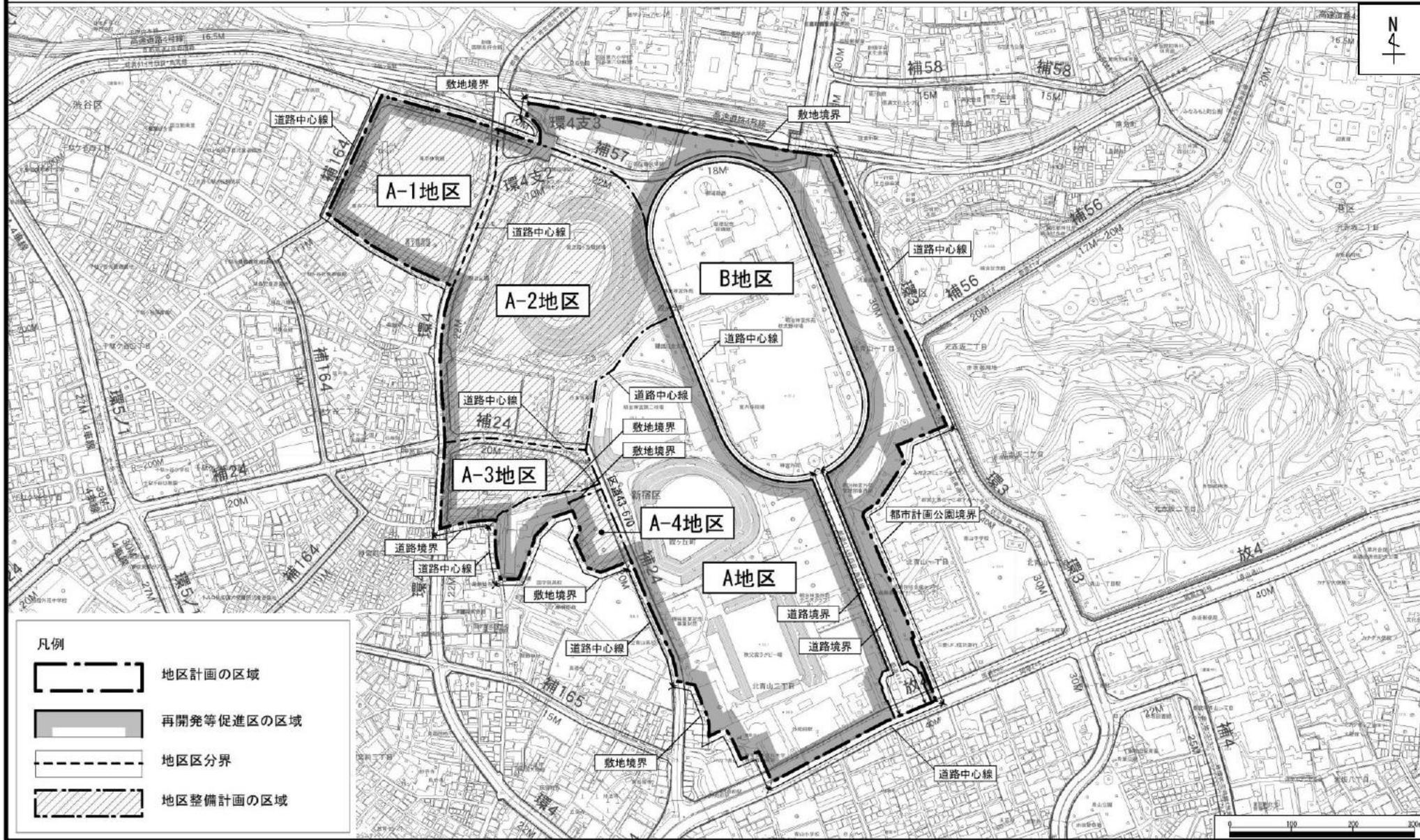
東京都都市計画地区計画
神宮外苑地区地区計画

計画図 1

[東京都決定]

都市計画
神宮外苑地区地区計画

2013年6月17日決定



- 〈萩生田〉・東京マラソンに出たりして最近、露出してるな。スポーツ立国議連で森元首相から「競技場施設そのものは国。しかし都が一生懸命汗をかいてくれないと困る。君が、文科省、NAASH、都を横断的に調整してくれ」と言われている。
- ・(別図を広げながら) 日建設計がこんな案を検討している。国が踏み出すことを都が待っていては遅い。
- 〈安 井〉・承知しており、私の局が中心に副知事と相談しながら内々検討している。私も日建と会い、検討作業の方向を確認している。
- 〈萩生田〉・日建もそう言っていた。広いエリアで考える必要があるし、実現する時は自民党政権に戻っている。今の機会しかこの整備は出来ない。

○平成 24 年 2 月 28 日 14:30～15:00
自民党控室

○概要

- 〈萩生田〉・先々週の金曜日、知事から「猪瀬と相談してくれ」と言われた。オリンピックの件で猪瀬氏は関係してるのか。
- 〈安 井〉・関係していない。担当は佐藤副知事である。
- 〈萩生田〉・東京マラソンに出たりして最近、露出してるな。スポーツ立国議連で森元首相から「競技場施設そのものは国。しかし都が一生懸命汗をかいてくれないと困る。君が、文科省、NAASH、都を横断的に調整してくれ」と言われている。
- ・(別図を広げながら) 日建設計がこんな案を検討している。国が踏み出すことを都が待っていては遅い。
- 〈安 井〉・承知しており、私の局が中心に副知事と相談しながら内々検討している。私も日建と会い、検討作業の方向を確認している。
- 〈萩生田〉・日建もそう言っていた。広いエリアで考える必要があるし、実現する時は自民党政権に戻っている。今の機会しかこの整備は出来ない。
- 〈安 井〉・まずは競技場の敷地を固めて事業計画を決められるよう地元区の説得が必要だ。その上で周辺の再整備の方針—直接的な権利制限は無い—を定めて段階的に他の区域も具体的な整備計画を定められるようにしておく。
- 〈萩生田〉・そのような案の作成はスポ振局では無理だろう。
- 〈安 井〉・競技場の事業者である NAASH がまとめるべきだが、都が案を實質的に作り、NAASH からそのまま提案させるような形にさせたい。NAASH 側にも都と調整できるカウンターパートナーはいるか。
- 〈萩生田〉・藤原理事が良いのではないかと、会ったことあるか。
- 〈安 井〉・河野理事長の随員として二度会っている。信用できる方か。都市計画決定まで継続的に調整できるか。
- 〈萩生田〉・信用できる。彼はこの話をまとめないで(文科省に)携れないだろう。
- 〈安 井〉・調整できる技術職員はいないか。
- 〈萩生田〉・聞いてみる。藤原理事と我々の三人で会おう。ところで、日体協は岸記念体育館の現地での建替えは、財務省との関係で難しいので、霞ヶ丘に移って NAASH と一緒にビルに入りたいと言っている。
- 〈安 井〉・NAASH が誘ってるのではなく、日体協が望んでいるのか。
- 〈萩生田〉・日体協が望んでいるようだ。

萩生田光一氏との情報交換

2012年2月28日