

●工事と並行して先行引き渡し。全体の竣工前に新たな生活をスタート

「キャピタルゲートプレイス」

月島一丁目3、4、5番地区

第一種市街地再開発事業

株式会社ポリテック・エイディディ 再開発計画グループ 主任研究員 原口秀美



竣工写真

■はじめに

当地区は、もんじゃストリートで知られる東京都中央区月島の北東部の清澄通りに面した位置にあり、都営大江戸線月島駅のコncourseと直結し、東京メトロ月島駅にもバリアフリーでつながっている。月島の歴史は比較的新しく、明治25年

(1892年)に東京湾埋立地の1号地として誕生したことから始まる。

勝鬃橋が昭和15年に架橋されるまでは、渡し船で往来をする立地であった。大正時代から昭和初期にかけては、昭和初期実施の土地区画整理事業によって路地が整理されたところに、拡大する東

京での新たな人口増加の受け皿となり、長屋が立ち並ぶ月島原風景が形成されていった。3年に一度8月に行われる佃の住吉神社例大祭では、中央区区民有形文化財に指定されている住吉神社の八角神輿や月島、勝どき、佃から町会をはじめとする神輿が数多く町中を練り歩き、都心でありながら下町の結束感を作り出している。

■施行地区の概況

当地区を含む月島エリアでは、太平洋戦争の戦災をほとんど受けなかったため戦前からの街並みが色濃く残り、人情的な町会のつながりがある一方で、火災時に緊急車両が容易に近づけない場所があり、建替えが進まないなど防災上の課題を抱えることとなっていた。昭和63年営団地下鉄（現在の東京メトロ）が開通し、平成12年には都営大江戸線の月島駅が開業するなど交通の便は飛躍的に向上することになった。ただし、中央区全体で見ると昭和初期からの人口減少に歯止めがかからず、昭和63年に定住人口回復元年を宣言し、住み続けられるまちづくりに加えて、新たな居住人口を増やす施策がとられていた。

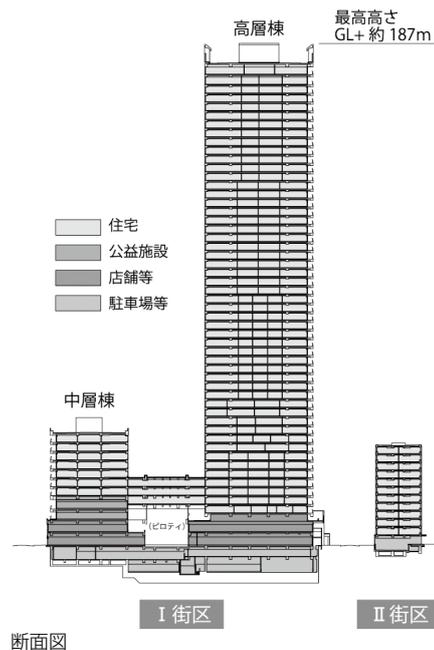
そのような状況の中、中央区では防災面の強化と将来を見据えた建替えを促進するために、平成9年12月に地区計画により街並みを整備する方針が掲げられる一方で、清澄通りを挟んで当地区南東側に位置するムーンアイランドタワー（月島駅前地区第一種市街地再開発事業、平成14年6月竣工）とともに、当地区においても市街地再開発事業により新しいまちづくりを進める方向が示された。



従前の様子

■事業の経緯

市街地再開発事業により新しいまちづくりをスタートさせるにあたって、平成14年3月にまずは共同化についての勉強会が権利者の有志によって始められた。その後、都市計画的な観点から月島



一丁目4番地、5番地（以上、I街区）に加えて、区道を挟んで飛び地となる3番地（II街区）を含む区域への拡大を検討し、平成17年3月に正式に準備組合が発足し事業に向けて走り出した。

当地区の関係権利者は260名を数え、その多くが10坪程度の敷地の長屋造りに居住する高齢者であったため、共同化して高層マンションに居住することへの抵抗感もあり、合意形成には多くの時間と人員を要することになった。

都市計画決定に至るまでには、権利者に対してまちづくりに有効な防災上の広場約1,200㎡を地区の中央に設ける、大江戸線月島駅コンコースと直結するバリアフリーのエレベーターの設置などを丁寧に繰り返し説明していった。また都市計画上は、平成20年12月に再開発等促進区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定を受け、2号施設となる前述の広場や歩道状空地の設置などで1,000%の容積緩和を受けることにより、月島エリアで一番の高さを誇るシンボルとなる建物の計画が可能となった。

平成22年5月の再開発組合設立後、平成23年3月11日の東日本大震災を経て、できるだけ早く安全なまちづくりを進めたいという多くの権利者の同意のもと、平成23年8月に権利変換計画の認可を得ることになった。その後は、9月の解体工事着工から平成24年2月の本体工事着工を経て、9月に東京での2020年オリンピック・パラリンピック開催が決まるなど都心湾岸エリアに世論の注目が集まる中、平成27年7月のI街区部分の最終竣工引き渡しとなった。

■事業推進体制

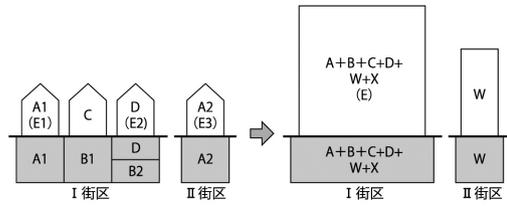
地権者での協議は、あらかじめ理事長を中心とした三役会の議論をもとに理事会を中心に行い、必要に応じて全権利者に対して事業説明会を開催する形を取った。また、まちづくりニュースを適宜配布し、特に都市計画決定や権利変換認可などの際には号外を発行するなどにより、多くの関係権利者に広く情報が届くよう工夫した。

また、準備組合が設立される前から事業協力者に現地に常駐してもらい、地権者との対話機会を増やすよう工夫し、早い段階での参加組合員予定者や特定業務代行者の選定を行い資金や技術面で支援を得たことが、結果として8年という短い時間で工事竣工を迎えることができた。

■事業上の工夫

I街区の建物は11階建て（中層棟）と53階建て（高層棟）を地下2層と地上4層（ブリッジ棟）でつなぐ構造となっている。多くの権利者の希望する可能な限り早く新しい建物での生活を始めることを実現するため、I街区の全体完成を待たずに、解体工事を含む総工期約4年のうち約2年目で中層棟部分の仮使用承認による竣工、引き渡し（以下、先行使用と呼ぶ）を受けて、先行入居及び営業開始が可能なように設定したためである。その結果、中層棟では将来広場となる部分を挟んで近接した位置で、超高層建物の建設が進む環境で居住開始することになった。

また、近年急速に高層化が進む月島エリアであり、近隣に超高層の既存マンションが立地していたためプライバシー確保に配慮し、広場や高層棟の配置などを決定した。



- A 土地及び建物所有者
- B 土地所有者
- C 建物所有者
- D 借地権付建物所有者
- E 借家権者
- X 参加組合員
- W 公募等募集

※ A～E、X、Wは、複数の権利形態を示し、1対1ではない。

権利区分	従前権利者数	権利変換
土地及び建物所有者	135名	117名
土地所有者	6名	4名
建物所有者	2名	1名
借地権付建物所有者	6名	6名
借家権者	101名	15名
担保権者	10名	—
合計	260名	143名

権利変換の概要

■権利変換計画及び施設配置計画上の工夫

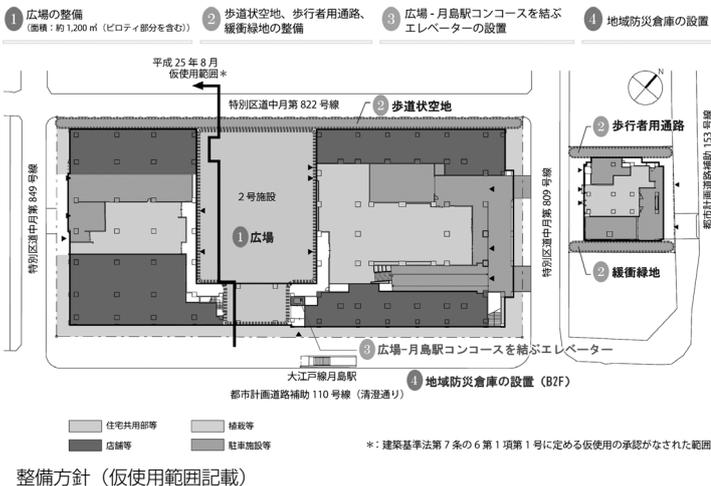
I街区については広場部分に従前病院があったが、新たな建物の相当する位置には民間の認可保育園のほか、中央区の小規模特別養護老人ホームが入居することになった。商業施設については核テナントは設けず、従前からの営業継続を中心にコンビニエンスストア、飲食などが中層棟側に、カフェ、音楽教室、不動産会社事務所などが高層棟側に配置されバラエティに富んだ構成となった。前述したように中層棟を先行使用したため、居住者や地域にとっては利便性の高い施設が早期に提供されることになった。

住宅は約210戸を権利変換により従前権利者が取得し、ほかの約540戸は分譲または賃貸住宅とした。権利者住戸については高層集合住宅でありながら設計者の協力により、面積や居室位置などは可能な範囲で権利者の希望を受け入れる方針としたため、配置調整には権利変換手続きで最も時間を費やすことになった。

建物の外壁デザインは、高さを周囲に感じさせないように基壇部とタワー部分に何段階かで壁面線を後退させ、基壇部にはグリッド状の格子とマリオン（縦枠材の方立）を設けてリズムのある美しさと圧迫感の軽減を図っている。

また、月島駅は有楽町線と大江戸線の乗換え駅のため駅利用のバリアフリー化を可能な限り目指すことが地域住民からも求められており、駅コンコースと当地区の広場および施設ブリッジ棟の2階をつなぐエレベーターを設置して保育園の送り迎えや通勤、通学、買い物などに広く利用されている。

さらに、防災面では地下2階に約200㎡の中央区管理の地域防災倉庫が設置されているほか、区指導要綱に従って設置された住居の各フロアの防





広場



広場（イルミネーション）



広場（マルシェ）

災害時には3日間分の飲用水、食料、簡易トイレが常備され震災等の災害時にはフロアに留まってもらうことを前提に防災計画を作成している。

飛び地となっているⅡ街区はⅠ街区と一体の事業ではあるが、従前の地権者はすべてⅠ街区側に集約権利変換し、Ⅱ街区の新たな施設では参加組合員に全床を取得してもらい、Ⅰ街区とは独立した12階建てのアクティブシニアの賃貸住宅を運営いただくこととした。

■管理上の工夫

当地区の特徴として先行使用による管理組合の立上げが必要となったため、全体の管理組合が稼動する前に先行使用管理組合を中層棟の区分所有者のみで設立した。その後Ⅰ街区が竣工するにあたり、この先行使用管理組合は清算し、高層棟側の区分所有者及び分譲購入者を含み、新たに管理組合を立ち上げるという手続きを行った。

Ⅰ街区の管理組合は、全体を管理組合が統括しつつ住宅部会が中層棟部会と高層棟部会をそれぞれ管轄し、施設部会が中央区を含む施設部会とそれ以外の商業部会を管轄する形を取った。

■おわりに

当地区は、中央区の人口回復施策やオリンピック・パラリンピックの決定など事業推進において



空撮

プラスとなることが多くあった反面、工事費の急騰などで苦しい時期もあった。しかし、地域の結束とまちを良くしたいという関係者の強い意志で乗り越えてきた。中央区は平成27年現在においても人口が増え続けている状況であるが、日本全体で見ると人口減少の厳しい現実がある。新しいまちづくりの一端として、当地区の広場では暖かいシャンパンカラーのLDEによるクリスマスイルミネーションや、マルシェを開催するなど地域の方々に受け入れられ、喜ばれるようなイベントを実施している。これから先の50年、100年と月島のまちが発展し続けるために当地区がその中心となるように願っている。

■事業計画概要

所在地	東京都中央区月島一丁目3番の一部、4番、5番		
施行者	月島一丁目3、4、5番地区市街地再開発組合		
都市名	中央区 14万人（平成27年11月）		
地区面積	約1.0ha		
事業経緯	都市計画決定：平成19年12月 事業計画決定：平成22年5月（組合設立認可） 権利変換計画認可：平成23年8月 工事完了公告：平成25年8月 平成27年7月 平成27年10月		
事業概要	用途：住宅、店舗、公益施設 建築面積：4,091㎡ 建ぺい率：65% 延床面積：87,341㎡ 容積率：96.4% 構造階数：RC造 地上53階／地下2階（Ⅰ街区） RC造 地上12階／地下1階（Ⅱ街区） 事業費：36,563百万円		
土地利用	（単位：㎡）		
		従前	従後
	公共用地	3,699.66	3,699.66
	建築敷地	6,300.34	6,300.34
権利者数	従前 252件／従後 143件（内、参加組合員2名）		
権利変換方式	法第111条特別型		
コーディネーター（コンサルタント）	事業計画：(株)ポリテック・エイディディ 権利変換：(株)ポリテック・エイディディ 商業計画：(有)インフォーム 補償：(株)新都 鑑定：(株)国土評価研究所 税務会計：嶋田公認会計士事務所 測量：小川登記総合事務所 事業協力者：清水建設(株) 基本・実施設計：安井建築設計事務所・清水建設設計共同企業体		
建築設計	清水建設(株)		
施工	三井不動産レジデンシャル(株)、野村不動産(株)		
デベロッパー等	三井不動産レジデンシャルサービス(株)		
管理会社	CAPITAL GATE PLACE		
ビル名（愛称）			