

平成 24 年 3 月 21 日

国 土 交 通 省

都 市 局

まちづくり推進課

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について

都市再生特別措置法第 20 条第 1 項に基づき、平成 24 年 2 月 6 日付けで森ビル株式会社から申請のあった民間都市再生事業計画について、同法第 21 条第 1 項の規定により認定しました。

(内容等については別紙参照)

<本件に対する問い合わせ先>

国土交通省 都市局 まちづくり推進課 担当：中橋、本田

電話：03-5253-8111(代表)(内線 32-542、30-614)

03-5253-8127(直通)

## 認定民間都市再生事業計画の内容の公表

1. 認定年月日 平成 24 年 3 月 21 日
2. 認定事業者の名称 森ビル株式会社
3. 都市再生事業の名称 環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業  
Ⅲ街区建築物等整備事業

### 4. 都市再生事業の目的

当事業の施行により、健全な土地の高度利用を図り、国際ビジネスセンターの形成に資する業務施設、良好な居住環境を備えた都市型住宅や、ホテル・カンファレンス等多様な機能を備えた新たな拠点となる複合的都市機能を整備する。

また、環状第二号線の地上部分と連続する低層部分に約 6,000 m<sup>2</sup>の広場を整備することを通じた広域的な緑・オープンスペースの創出により、緑と潤いのある都市空間を形成するとともに、災害時の防災拠点となり、周辺地域を含めた防災性の向上を図る。



5. 事業施行期間 平成 23 年 4 月 1 日  
～ 平成 26 年 9 月 30 日

### 6. 事業区域

- (1) 位置 東京都港区虎ノ門一丁目 202 番 1 他
- (2) 面積 約 17,000 m<sup>2</sup>

### 7. 建築物及びその敷地並びに公共施設の整備に関する事業の概要

#### (1) 建築物の建築面積等

| 階数                          | 建築面積                 | 延べ面積<br>(容積対象面積)                                    | 敷地面積                  | 容積対象面積の<br>敷地面積に<br>対する割合 | 建築面積の<br>敷地面積に<br>対する割合 |
|-----------------------------|----------------------|---|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 地上 52 階<br>塔屋 1 階<br>地下 5 階 | 9,363 m <sup>2</sup> | 244,305 m <sup>2</sup><br>(196,219 m <sup>2</sup> ) | 17,068 m <sup>2</sup> | 1,150%                    | 54.86%                  |

#### (2) 建築物構造、設備及び用途

- ・ 構造 鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造）
- ・ 設備 電気・衛生・空調・昇降設備
- ・ 用途 事務所、店舗、カンファレンス、住宅、ホテル、駐車場

#### (3) 公共施設の種類・規模等

- ・ 道路 2,103 m<sup>2</sup>
- ・ 広場 6,454 m<sup>2</sup>
- ・ 緑地 2,029 m<sup>2</sup>

### 8. 事業経緯

平成 23 年 4 月 1 日 工事開始  
平成 26 年 9 月 30 日 工事完了

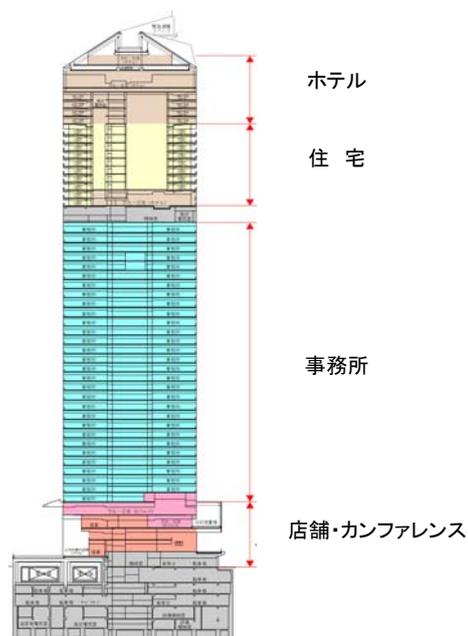
#### ■ 事業スケジュール

| 平成 23 年度 |   |    |   | 平成 24 年度 |   |    |   | 平成 25 年度 |   |    |   | 平成 26 年度 |   |    |   |
|----------|---|----|---|----------|---|----|---|----------|---|----|---|----------|---|----|---|
| 4        | 7 | 10 | 1 | 4        | 7 | 10 | 1 | 4        | 7 | 10 | 1 | 4        | 7 | 10 | 1 |
| 着工       |   |    |   | 建設工事     |   |    |   |          |   |    |   | 竣工       |   |    |   |

#### ■ 外観イメージ



#### ■ 概要図



#### ■ 周辺状況



## ■ 認定に基づいて受けることのできる支援の概要

### 【大都市再生税制】

都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。）内において、国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業は、一定の要件を満たす場合に、次の特例の適用を受けることができる。

| 対象者 | 時期     | 税目             | 対象    | 軽減の内容  |
|-----|--------|----------------|-------|--|
| 事業者 | 事業準備段階 | 不動産取得税         | 土地    | 課税標準 1/5 控除<br>※特定都市再生緊急整備地域の場合<br>課税標準 1/2 控除                                 |
|     | 事業着工後  | 所得税・法人税        | 償却資産  | 50% 割増償却（5年間）  |
|     |        | 登録免許税          | 建物    | 軽減税率 0.4%→0.3%<br>※特定都市再生緊急整備地域の場合<br>H24.3.31 以前認定 0.15%<br>H24.4.1 以降認定 0.2% |
|     |        | 不動産取得税         | 建物    | 課税標準 1/5 控除<br>※特定都市再生緊急整備地域の場合<br>課税標準 1/2 控除                                 |
|     |        | 固定資産税<br>都市計画税 | 公共施設等 | 課税標準 2/5 控除（5年間）<br>※特定都市再生緊急整備地域の場合<br>課税標準 1/2 控除（5年間）                       |
| 地権者 | 事業準備段階 | 所得税・法人税等       | 土地・建物 | 課税繰延・軽減税率 等  |

### 【金融支援】

都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。）内において、国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業は、公共施設等整備費の範囲内で金融支援（ミドルリスク資金の貸付け等※）を受けることができる。

※メザニン支援制度のスキーム（参考）

