

2019年6月24日

旭化成不動産レジデンス株式会社

脚光を浴びる築地に等価交換によるマンション着工 ～細分化された住宅密集地の共同化、地権者 38 名の権利を活かして実現～

旭化成不動産レジデンス株式会社(本社:東京都千代田区/代表取締役社長:兒玉芳樹)は、東京都中央区築地エリアで進める分譲マンション事業「(仮称)築地6丁目プロジェクト」が、6月22日に本体工事に着手しましたのでお知らせします。本事業は、当社が地権者38名と共同で行う等価交換事業により誕生する全166戸のマンションで、竣工は2021年10月を予定しています。

建設地は、築地本願寺の南側に位置し、日本の台所として発展してきた「築地市場」の歴史と共に、市場関係者の住宅や仕事場として賑わってきた住宅街エリアの一角です。江戸時代からの町割りや、長屋建築から受け継がれる間口の小さな住宅の連なりや裏路地の小道が築地特有の風情であった一方で、老朽家屋が密集し、災害時の倒壊や延焼火災の恐れがありました。しかし、道路が細く工事車両が進入できないことや、狭小の敷地が多くセットバックすると希望する大きさの建物が建てられないなど、個々の敷地による単独の建替えは困難な状況で、街の再生は長年の課題でした。

当社がそのような状況下において推進したのが、細分化され上手く活用できなかった個々の土地を1つにまとめ、共同事業者としてマンションを建築した後、地権者へ再び権利を分配する等価交換事業の手法です。当社はこれまでも、同様の手法で数多くの事業を手掛けてきましたが、今回のプロジェクトは、区画面積約580坪、地権者38名と規模が大きく、全員同意が必須となる等価交換事業においては、合意形成のハードルが極めて高く、また、下記①～③のような解決すべき点がありました。

- ① 地区内を複雑に通る「私道」を廃道とするため、地区外の私道所有者も含め、合計100名以上の関係権利者から同意書を取得する必要があった。
- ② 相続未登記のまま第三世代まで受け継がれた敷地や、底地・借地の権利関係が複雑化した敷地もあり、その整理が必要であった。
- ③ 市場関係の借家人(テナント)の立ち退き計画や、代替店舗の確保など、商業地特有の対応が必要であった。

今回の事業は、今後の市場跡地の開発も含め、地域全体の発展が脚光を浴びる「築地」エリアで、多くの地権者がまとめ、その権利を活かし合って叶えた事業です。建替え前の38名の地権者のうち、28名が新しいマンションの再取得を予定しており、歴史と愛着ある土地を手放さず、引き続き地域で住み続けたいと願う地権者の想いも叶えることができました。



I. 計画概要

- 地名・地番：東京都中央区築地六丁目 1～22、24～40
- 建替え事業手法：等価交換方式
- 地権者数：38名
- 建物数 37棟（自宅：13戸、事務所専用：2戸、自宅併用賃貸店舗：6戸、自宅併用店舗：6戸、賃貸専用：10戸）
- 建替え経緯と今後の予定
 - 2018年3月 地権者へ当社が事業参画することを表明、合意形成活動開始
 - 2018年8月 解体スタート
 - 2018年11月 全地権者との土地売買契約完了、テナント立退き・地権者退去完了
 - 2019年6月22日 建設工事着手
 - 2019年12月 販売開始予定
 - 2021年10月 竣工予定

<建替え前の敷地と私道>

過去の土地売買で、私道のみ未登記であったケースや、相続人の特定が困難な敷地など、関係権利者 100名超。

<計画地の建替え前写真>

昔から住む方も多く住民同士の関係も深い下町。狭小住宅が密集し、私道は緊急車両も通れない状況だった。



II. 建替え後のマンション概要

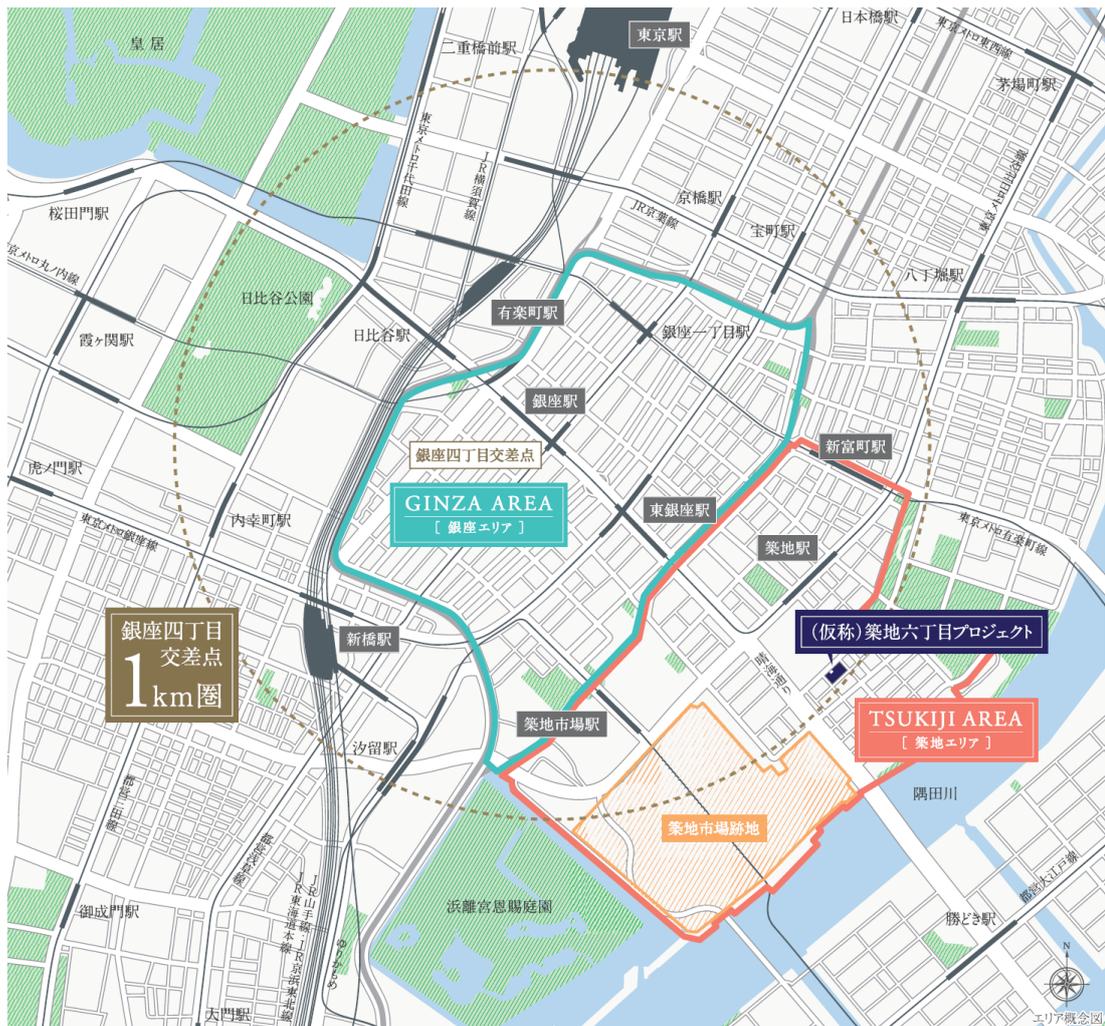
販売される分譲マンションは、築地本願寺・築地場外市場にほぼ隣接します。「歴史と文化を備えた地域」であることに加え、「銀座から徒歩圏内の住宅地」という抜群の立地条件が強みです。築地の街並みに沿う重厚感ある外観デザインや、埋蔵文化財調査で発掘された江戸時代の住居基礎の木材を共用部の家具に利用するなど、築地の文化と地域の想いを新たな建物にも引き継ぐ計画をしています。

所在地（住所）	東京都中央区築地6丁目2番
交通	東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩3分
総戸数	166戸（住戸160戸、店舗6戸、駐車場40台）、分譲予定125戸
敷地面積	1,914.70㎡（579.19坪）
建築面積	1,337.82㎡（404.68坪）
延床面積	15,311.59㎡（4,631.74坪）
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地下1階 地上11階
用途地域	商業地域
管理会社	旭化成不動産コミュニティ株式会社
売主	旭化成不動産レジデンス株式会社
販売代理	野村不動産アーバンネット株式会社
設計・監理	株式会社永山設計事務所
施工者	松井建設株式会社

<建替え後の外観イメージパース>



Ⅲ. 建築地のエリア概念図



<本件問い合わせ先> 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
 旭化成ホームズ株式会社 広報室
 (電話)03-6899-3010 (FAX)03-6899-3400 (メール)j-koho@om.asahi-kasei.co.jp