

密集市街地を都市共同化（等価交換）事業で防災強化 アトラス北千住着工

底地・借地の権利関係を整理、建替え困難エリアを再生

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:高橋 謙治)は、東京都足立区千住3丁目エリアで進める分譲マンション「アトラス北千住」が、5月30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、当社が権利者(底地権者・借地権者・所有権者)22名と共同で行う等価交換事業です。



外観完成予想:CGは計画段階の図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります

■事業の概要

建設地は、旧日光街道 サンロード宿場町通り商店街に面しており、江戸への入口の宿場町として発展してきた歴史ある街の中心であると共に、一步路地に入ると商店街のにぎやかさと一線を画した住宅街です。昔ながらの家屋や、裏路地の小道など下町風情の面影が残る趣ある場所であった一方で、老朽家屋も多く、災害時の倒壊や延焼火災の恐れがありました。また、道路が細く工事車両の進入が難しいことや、土地(底地)の所有者と建物(借地)の所有者が違うことなどから、建替えが進まないことをはじめ、以下のような課題によって街の再生は長年困難な状況が続きました。

- 1、 建築基準法上の接道要件を満たさないといった建替え等をする上での課題
- 2、 狭隘道路による工事車両の進入の難しさによる単独での建替え工事の困難さ
- 3、 底地借地といった所有形態の整理などの課題

上記のような課題が複雑に入り混じった土地においては共同化(等価交換)という手法は有効な選択肢です。

本事業は地主様9名共有 借地人様10名 隣地所有者様3名 合計22名のご協力のもとで行った共同化(等価交換)事業であり、権利関係者の多くがご高齢であることに加え、家屋の老朽化により、災害時の危険性が危惧されることなどが事業のきっかけでした。ご相談開始から着工まで延7年の事業となります。

再開発による街区全体の再生という手法もありますが、準備から竣工まで20年近くを要するケースもあり、特に、ご高齢の方からは、できるだけ早期に建替えを実現することが求められたため、その方法として、比較的短期で再築が可能な共同化(等価交換)の手法を採択しました。

共同化事業では、敷地を所有者が提供し、事業者と共同でマンションに建替え、その所有権を住戸に置き換える(等価交換)事業が可能です。将来の相続に備えることができる上、次世代に長く愛着を持って住み続けていただくことが可能となります。また、レジリエンス(防災)性が高く、資産価値の高い住宅へ建替えることができ、災害に強い街づくりへの貢献も実現できます。



事業地区エリアを上空から俯瞰(当社撮影)



事業地区内の概況 1

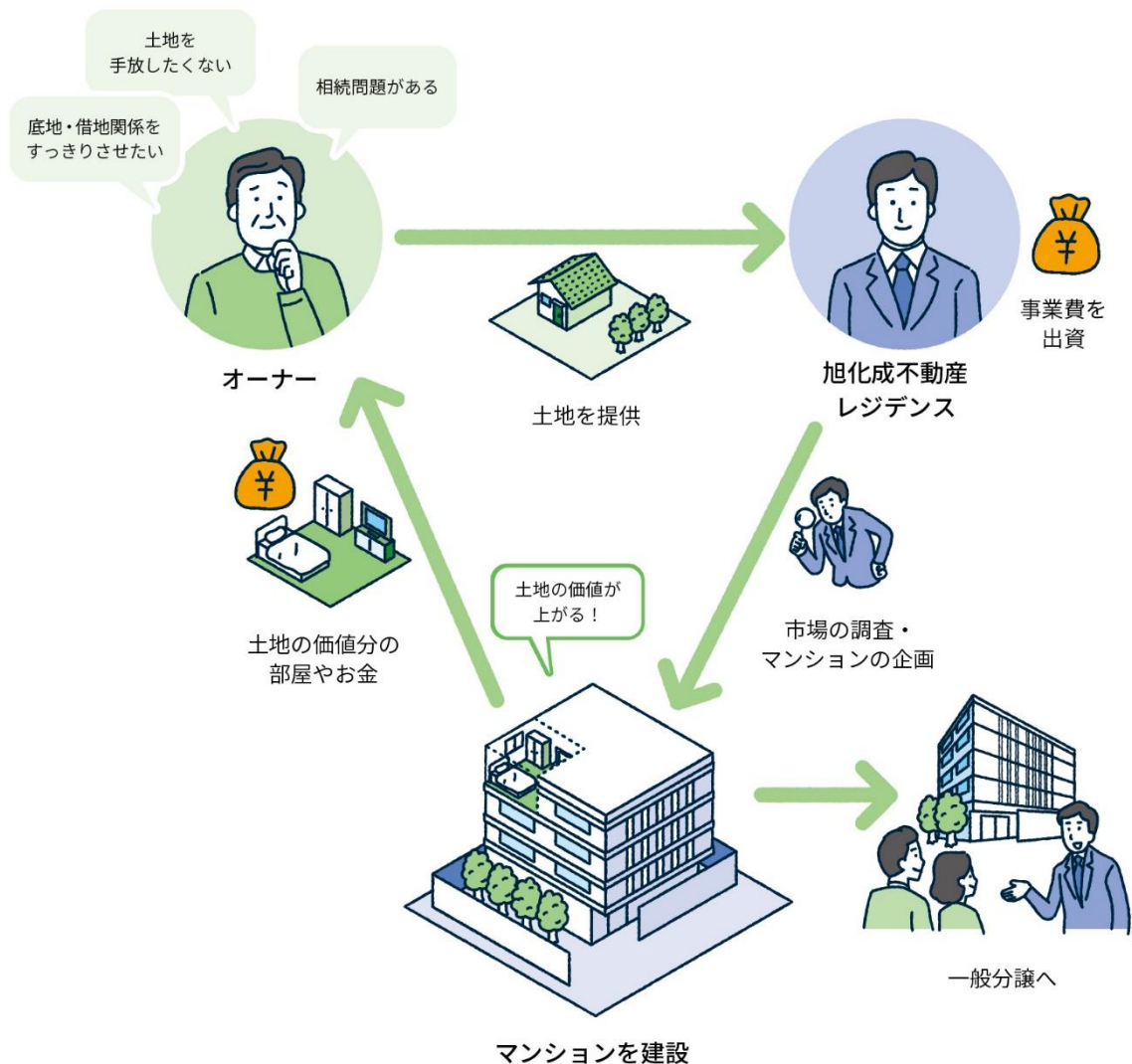


事業地区の概況 2

■等価交換の仕組み

権利者様からは土地を提供いただき、デベロッパーが事業費を出資してマンションを建設、土地の価値比率に応じて権利者様にマンションを分配する方式が等価交換です。「居住を続けたい・店舗／賃貸を同じ土地で経営し続けたい」「土地の権利関係を整理したい」「資金が欲しい」など権利者様ごとに異なる困りごとに対し、旭化成不動産レジデンスでは 130 件を超える実績で培った知見でそれぞれの権利者様にとっての最適解を導き出します。

都心市街地共同化（等価交換）とは



■アトラス北千住物件概要

物件名	アトラス北千住
所在地	東京都足立区千住 3 丁目 56 番他(地名地番)
交通	東京メトロ千代田線・日比谷線「北千住」駅 2 出口 徒歩 5 分 JR 常磐線・東武伊勢崎線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「北千住」駅西口 徒歩 5 分
種別	マンション
用途地域	商業地域・近隣商業地域
地域地区	防火地域、準防火地域、千住三丁目地区地区計画
敷地面積	2262.47 m ²
建築面積・延床面積	1,080.50 m ² ・12,543.72 m ²
建蔽率・容積率	47.76%・389.14%
土地権利	所有権
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 14 階地下 1 階
総戸数	住宅 146 戸、店舗 1 区画
販売戸数	住宅 120 戸
建築確認番号	第 JAIC2023X0093A1 号(2023 年 5 月 26 日付)
分譲後の権利形態	敷地・建物共用部分は所有者の共有、建物専有部は区分所有
管理形態	管理組合設立後、旭化成不動産コミュニティ株式会社に管理委託
管理員の通勤形態	日勤
駐車場	40 台(機械式駐車場 39 台、身障者用兼用多目的パーキング 1 台) 月額使用料: 未定
駐輪場	208 台(二段式 208 台) 月額使用料: 未定
バイク置き場	9 台 月額使用料: 未定
竣工予定日	2025 年 2 月下旬予定
入居予定日	2025 年 4 月下旬予定
売主	旭化成不動産レジデンス株式会社国土交通大臣(6)第 5344 号(更新手続中)・(一社)不動産協会会員・(一社)不動産流通経営協会会員・(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町 1 丁目 105 番
設計・監理	アーキサイトメビウス株式会社
施工	松井建設株式会社 東京支店

■販売予告概要

販売戸数	未定
販売予定価格(税込み)	未定
最多予定価格帯	未定
間取り	1R~3LDK
専有面積	28.14 m ² ~116.08 m ²
バルコニー面積	7.56 m ² ~40.65 m ²
管理費(月額)	未定

