

個人と借地権を持つ同族法人の共同ビル



共同ビル化で完璧な相続対策

この建物は、JR山手線池袋駅西口徒歩5分の場所に建設された14階建ての集合住宅である。敷地には木造平屋建ての居宅の他に、親族の経営する法人A名義のガソリンスタンドと、法人B名義の木造2階建の貸店舗が建っており、税法上はそれぞれの法人に借地権が発生している、など複雑な権利関係となっていた。

更に敷地の中央部には国有地が路地状に存在することが判明し、これらの諸問題を短期間にどう解決するかが第1のハードルであった。

当初は敷地全体を一体活用する計画であったが、ご高齢のオーナーは、住み慣れた平屋建木造住宅に住み続けることに固執された。やむなく木造平屋建居宅部分のみを南側に曳家して計画敷地から分割することとした。

その上で計画敷地の個人・法人間の権利比率を鑑定評価によって求め、権利比率に基づく共同事業とすることとなった。完成した建物は、最上階のオーナー住宅（2戸）は個人単有、1階貸店舗部分は法人B単有とし、その他の部分（共同住宅・駐車場）は個人・法人A・法人Bの持分比による共有所有とした。この結果、個人の相続税対策としては完璧なものとなった。

都民住宅初めての免震構造

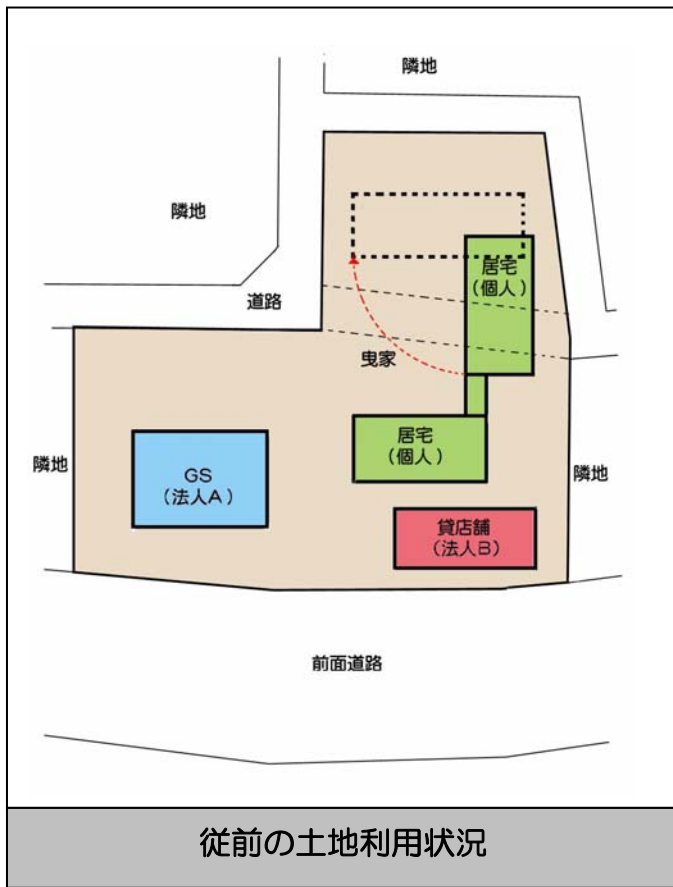
この建物の2階～13階共同住宅（83戸）は「都民住宅」として、東京都住宅供給公社に20年間の一括借上契約している。

当初非免震構造で設計を完了し、建築確認を取得していたが、阪神大震災の惨状を目の当たりにし、人命を第1にとのオーナーの強い要望により急遽免震構造に設計変更したものである。いくつかの理由から、1階と2階の間に免震装置を設置した「中間階免震構造」で集合住宅での免震構造採用は我が国初のことで、各方面から注目されたプロジェクトである。

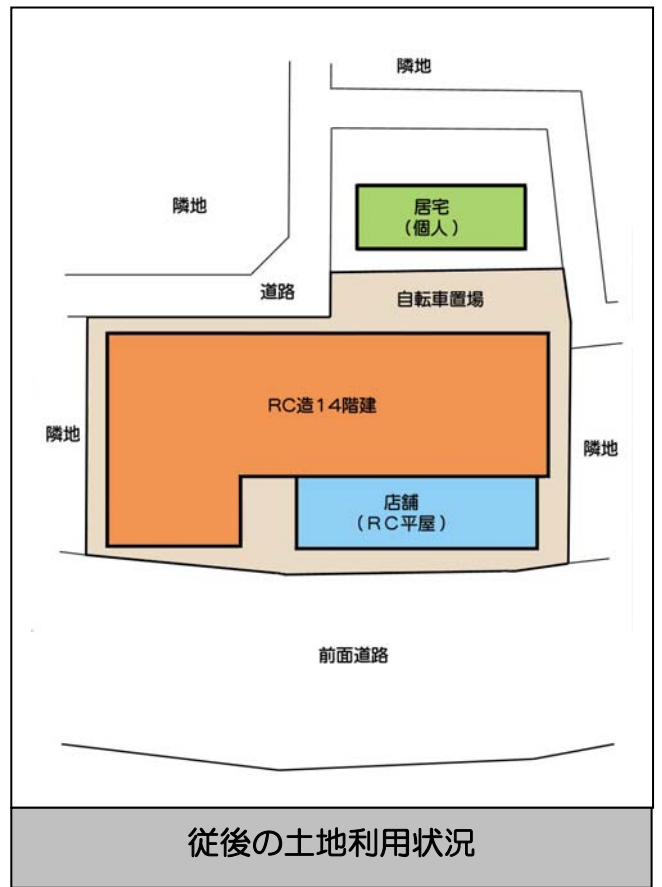


マスコミ報道の一部

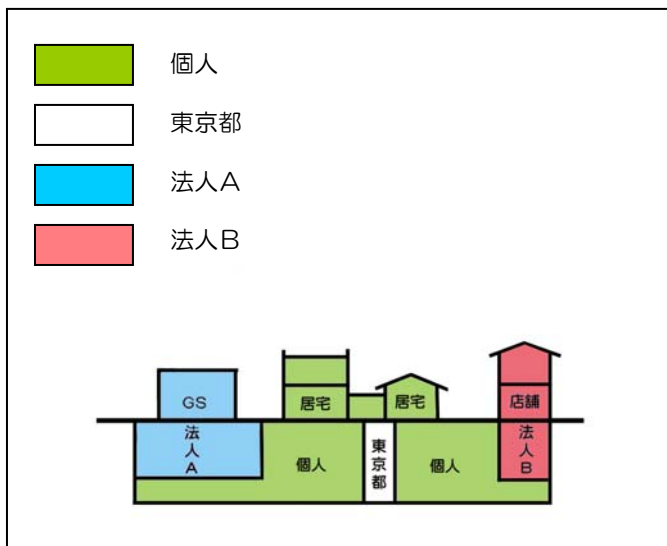
複雑な権利関係をどう解決したか



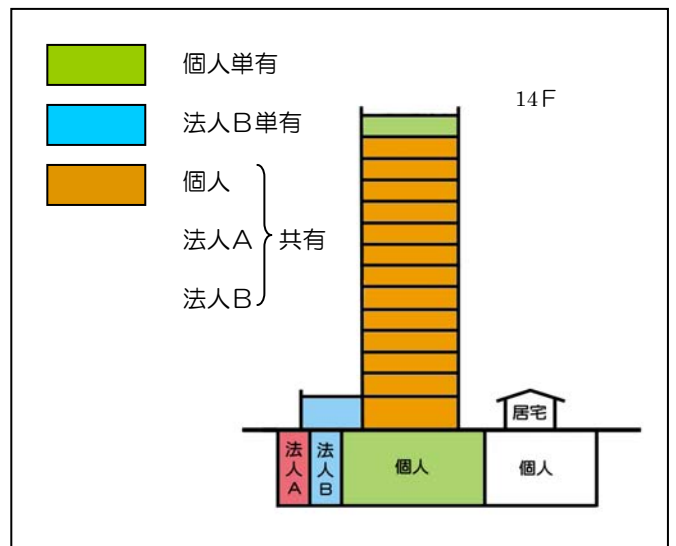
- 個人所有地の一部に親族の経営する法人 A・法人Bの借地権がある。
- 敷地のほぼ中央部に国有地が路地状に存在する。
- 法人Aの建物は、ガソリンスタンドに賃貸している。
- 法人Bの建物の賃借人は再入居を強く要望し、工事中の営業も行えることを絶対条件とした。



- 国有地は個人が買い取り一体敷地とする。
- 木造平屋建て居宅は曳屋し、計画敷地から除外した。
- 個人と法人 A・法人Bの間で、借地権と底地権の交換（非課税）を行い、3者の共同事業とする。
- 最上階オーナー住宅（2戸）は個人単有、1階貸店舗（3戸）は法人B単有とし、残りは全て3者の共有所有（持分比）とする。



従前の権利関係模式図



従後の権利関係模式図

安全で快適なペントハウスに住む



オーナー邸ダイニング



オーナー邸バルコニーからの夜景

個人と法人の共同事業

- 副都心池袋にふさわしい土地の有効活用
- 複雑な権利関係の整理
- 安定収入の確保
- 有利な相続税対策



安心安全な土地活用の提案

- 長期・低利の公的資金の活用
- 各種補助金交付(建設費助成・利子補給)
- 20年間借上型「都民住宅」
- 人命尊重の免震構造



建物北面の全景



1階エレベーターホール

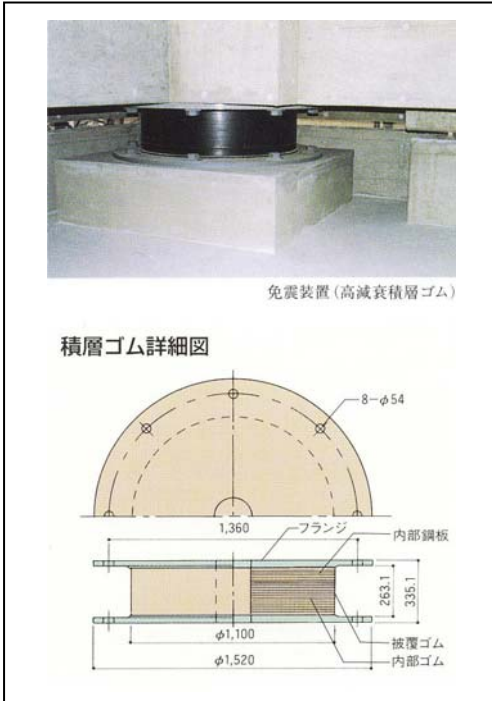
中間階免震構造のため、この建物のエレベーター周りは特別な構造となっている。写真に見えるエレベーターやシャフトの壁・乗り場の床(ステンレス部分)は、上層階から吊り下げられた状態になっており、もし万一エレベーターを待っている時に大地震がきても手足が挟まれることのないよう工夫されている。

わが国初の中間階免震構造（1階と2階の間に免震装置を設置）

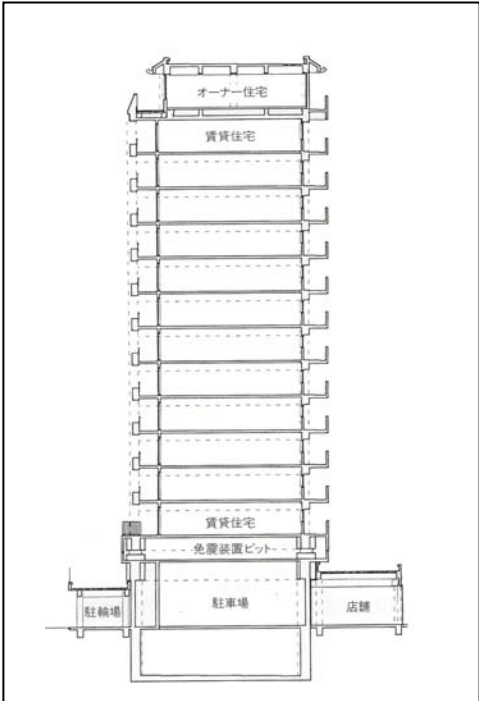
市街地での中間階免震の意義

市街地では免震装置を設け、更に建物周りにドライエリアを設けることは、建築面積が減るため実現が難しい。この建物では1階部分を剛な構造とすることにより中間階免震構造が実現できた。

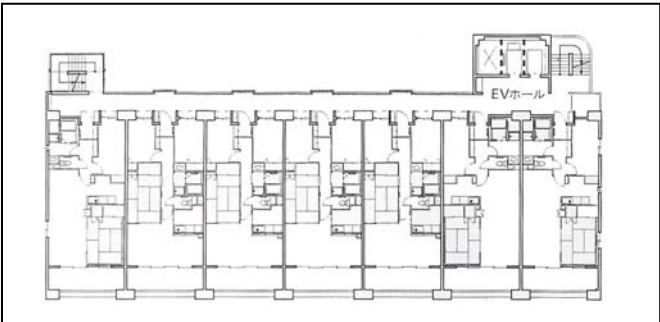
免震構造にしたことにより上部構造はSRC造からRC造となり、部材断面は各階同一となり、現場の作業は格段に向上した。デザイン的にも構造体を素直に表現した都市型共同住宅らしい外観とすることが可能となった。



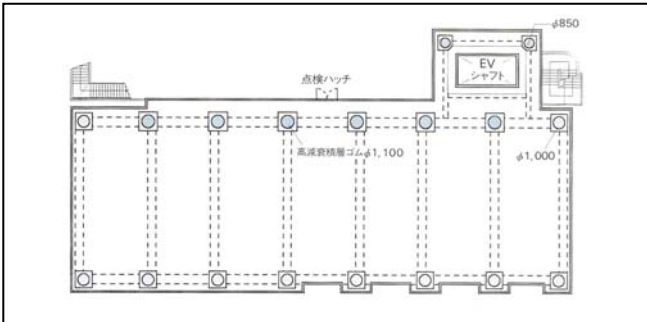
積層ゴム詳細図



断面図



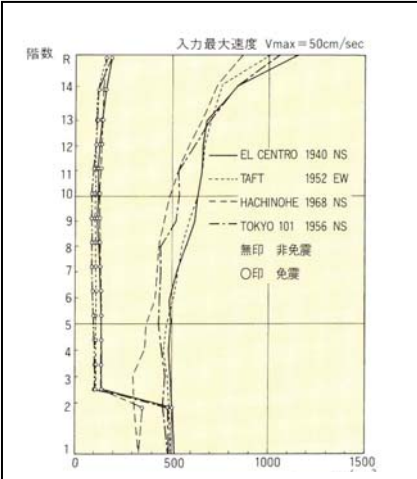
基準階平面図



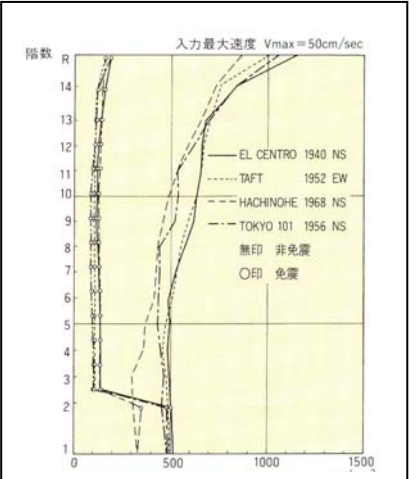
免震装置配置図

非免震構造との比較

当初設計の非免震構造と実施された免震構造との応答解析の結果は表の通りで、応答加速度は1/5~1/7に低減され、阪神大震災級の地震でも家具等の転倒が起こらない安心・安全な建物が実現した。



応答最大加速度(長辺方向)



応答最大層せん断(長辺方向)

建築概要

所在地 / 東京都豊島区西池袋 5-12-2
 建築主 / 深野正一(有)深野商事 (有)シンエイ
 敷地面積 / 1,172.67 m²
 建築面積 / 950.55 m²
 延べ床面積 / 7,651.34 m²
 構造 / RC造(免震構造)
 階数 / 地下1階、地上14階
 施工 / 鹿島建設株式会社

株式会社 茜設計

東京都豊島区西池袋 3-29-11
 TEL 03-3986-0731
 FAX 03-3986-0734