

<ハynes麻布・木村ビル>

事業タイプ	計画支援	採択年度	令和4年度	所在地	東京都港区	提案者	三菱地所レジデンス
竣工年月日（築年）	ハynes麻布：1971年（築53年）木村ビル：1974年（築50年）			区分所有者数	ハynes麻布：58名・木村ビル：7名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	ハynes麻布：600.64㎡ 木村ビル：207.52㎡	—	建築面積	ハynes麻布：316.50㎡ 木村ビル：171.00㎡	—		
延べ床面積	ハynes麻布：4480.14㎡ 木村ビル：1440.06㎡	—	階数	ハynes麻布：地上14階/地下1階 木村ビル：地上8階/地下1階	—		
棟数	ハynes麻布：1棟 木村ビル：1棟	—	総住戸数	ハynes麻布：64戸 木村ビル：11戸	—		

【本事業におけるポイント】

- **ハynes麻布は敷地売却事業、木村ビルは等価交換事業と異なる手法を用いて、2つの敷地を一体化**
- 敷地売却制度を利用しつつ、**従後のマンションを再取得**できる仕組みづくり
- 前例の少ない、高さ制限の特例やマンション建替え法による容積率緩和を活用した計画

【提案を進める上での課題】

- **ハynes麻布**
 - ・ 敷地売却事業でありながら、権利変換による建替え同様に再取得できる仕組みづくりが必要。
 - ・ 用途がそれぞれ異なる中（住宅、事務所、店舗、倉庫、駐車場）で買取金の衡平な分配方法の検討
- **木村ビル**
 - ・ 建替えの検討スタートがハynes麻布よりも遅く、区分所有者内でも建替えの必要性や事業の理解度に差がある。
 - ・ それぞれの持ち分や用途（店舗・事務所・住宅）が異なる中、区分所有者全員の同意が必要であり、衡平な条件整理が必要
- **共通の課題**
 - ・ 従前の竣工時から指定容積率が減り、従後の建物ボリュームが小さくなるため、限られた敷地内で容積率緩和に向けた周辺環境への配慮が必要。

【取組み内容・成果】

○ **ハynes麻布**

- ・ 買受価格だけでなく、事前に区分所有者と協議し、再取得ルールの内容（再取得価格等）についても敷地売却決議の議案に記載、2023年10月に敷地売却決議可決。
- ・ 従後のマンション計画については、決議の内容とは切り離しつつも、区分所有者の意向も反映しながら、敷地売却事業と並行して随時情報共有を行った。
- ・ 買受金の分配方法の違いによるメリット・デメリットを整理し、分配方法の衡平性について説明会や個別面談で丁寧に説明し、総会で方針を決定した。

○ **木村ビル**

- ・ はじめは全体説明会で共通の課題を理解してもらい、その後理解度に合わせて丁寧に個別面談で説明。また進捗に合わせ契約はそれぞれ個別で締結することを提案。
- ・ 衡平性の観点から、木村ビル不動産売買契約内容については原則同じ内容とし、ハynes麻布マンション敷地売却組合との売買契約成立や、木村ビル全件の不動産売買契約成立を一体不可分契約とする等、**停止条件付の不動産売買契約**とした。

○ **共通の取組・成果**

- ・ 従前住戸よりも建物高さが高くなるため、南側の戸建てに配慮し、できる限り建物のセットバックを行った。また西側道路は現状約5mしかなく、車両と歩行者が近接しているため、歩道状空地に加え建物の一部をピロティ形状とし、必要とされる基準以上の広さの空地を設け、歩行環境を向上することで地域貢献に寄与。

【今後の予定】 敷地売却組合設立、売買契約締結、住戸選定、分配金取得計画認可

