

他に類を見ない珍しいプロジェクトが完成した。川崎市の大地主・原家とデベロッパーの三井不動産レジデンシャル（東京都中央区）が共同事業として分譲マンションと賃貸マンションを開発した「GATE SQUARE 小杉陣屋町」だ。今年1月に相続税制が改正されたことで、最高税率が55%に引き上げられ、ますます大地主が土地を守ることが難しくなっている。大地主が新しい資産の継承として取り組んだ同プロジェクトについて、紹介する。



先祖代々受け継がれてきたお社



12代目当主  
の原正人氏



6500㎡の敷地を開発。中庭から見た美しい夜景

新プロ  
ジェクト

## 賃貸棟と分譲棟を共通コンセプトで設計 土地ではなく歴史・文化を残す

「モノを残す時代は終わりました。私の代では精神の継承を具現化することを考えたのです」

梅雨入りした6月12日、報道関係者を前に新プロジェクト完成について、川崎市の大地主原家当主、原マネジメント（神奈川県川崎市）原正人社長は、思いを語った。

新プロジェクトとは歴史ある原家旧屋敷跡地という6500㎡もの土地に、三井不動産レジデンシャルと共同開発で、分譲棟66戸と賃貸棟72戸からなる「GATE SQUARE 小杉陣屋町」だ。

今回の開発で特筆すべき点は、地主が単に土地の一部を分譲デベロッパーに売却したのではなく、分譲と賃貸共同開発とし、一つの街区として、統一したコンセプトとしたことにある。

400年続く原家の土地に受け継がれたお社や門、既存樹や既存石を生かして、賃貸と分譲の2つのライフスタイルが共存する街づくりを目指したのだ。

歴史ある中原街道に面した表エリアは、「陣屋門プラザ」と名付け原家の正門である陣屋門を中心に、お

社や蔵の扉、既存樹や敷石などこの地に歴史を伝えるものを残しつつ、ドッグパークやギャラリーなどを設け、新たな地域とのつながりの場として再生した。

賃貸棟、分譲棟の入り口につながる側道とは一切塀などの仕切りがなくオープンなスペースになっている。この陣屋門プラザに面する賃貸棟の角には、原家の歴史であり、同地域の歴史がわかる数々の品物と写真が飾られているギャラリーを設置した。

最大の特徴は、既存樹を中心に、緑とアートが融合した約900㎡もある中庭「KAHALAガーデン」。ガラス作家岡本覚氏が手がけた「ガラスの滝」は賃貸棟のラウンジから望むと、リゾート地にいる感覚に襲われるほどの見応えある景色だ。

分譲棟、賃貸棟含めて、既存石が彫刻家により、アートストーンとして、さまざまな場所に散りばめられ、歴史ある石が新しい息吹が入り蘇ったようだ。分譲棟の北門にもかつてあった門を移設し、何も知らない人が見たら、同じ所有者の建物とみまごうような開発だ。

隣接する武蔵小杉エリアはいま、タワーマンションをはじめ駅前再開発が進み、首都圏でも注目度が高い。歴史があるとはいえ、この目下地価上昇中で、路線価だけ見ても1㎡あたり38万円という土地を守り続けることは容易でないだろう。

原社長の父親の代では大正2年築の旧家を川崎市日本古民家園に寄贈移設し、建物を守った。10年前に父親の相続が発生した際、相当苦勞したという原社長は、原家の旧屋敷跡地すべてを残すことが難しいことを思い知らされたのだろう。今回の敷地の一部を分譲デベロッパーである三井不動産レジデンシャルに売却した。だが、単に土地の一部を売却するのではなく、前述のように原家の文化を残した。

原家のような名主は、単に土地を多く持っている家のことをいうのではない。長い歴史、その土地の文化の中心にいた家のことだ。名主が将来も残ることは、その地域の歴史にとっても重要なことだ。その残すための一つの手法として、今回の原家のプロジェクトは非常に注目すべき事例だろう。