

ISSN 1346-7301

国総研研究報告 第11号

平成15年 3月

国土技術政策総合研究所 研究報告

RESEARCH REPORT of National Institute of Land and Infrastructure Management

No. 11

March 2003

立体基盤建築物を成立させる法制度の研究

立体基盤（スケルトン・人工地盤）と二次構造物（インフィル等）を
分離した建物に適した建築確認及び所有関連制度の提案

小林秀樹・藤本秀一・江袋聡司

Study on the Regulations for Base Buildings : Some proposals of the Building Standard and the Property Law for the new type of buildings which consist of the public or semi-public Base Structures and the private Secondary Structures

Hideki Kobayashi, Hidekazu Fujimoto and Satoshi Ebukuro

国土交通省 国土技術政策総合研究所

National Institute of Land and Infrastructure Management
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Japan

立体基盤建築物を成立させる法制度の研究：立体基盤（スケルトン・人工地盤）と二次構造物（インフィル等）を分離した建物に適した建築確認及び所有関連制度の提案

小林 秀樹	*
藤本 秀一	**
江袋 聡司	***

Study on the Regulations for Base Buildings : Some proposals of the Building Standard and the Property Law for the new type of buildings which consist of the public or semi-public Base Structures and the private Secondary Structures

Hideki KOBAYASHI
Hidekazu FUJIMOTO
Satoshi EBUKURO

概要

近年、スケルトン・インフィル（SI）住宅や人工地盤を有する建物への関心が高まっているが、従来の法制度は建物全体を一つとみなしており、このような立体基盤と二次構造物を建設・所有・利用・投資等において分離する形態に対応しにくい。この問題を解決するために、これら立体基盤建築物に適した建築確認及び所有関連制度について検討し提案を行ったものである。

キーワード： S I 住宅、スケルトン、人工地盤、建築確認制度、不動産所有制度

Synopsis

This paper proposes the new system of Building Standard and Property Law for the Japanese base buildings called "Skeleton Infill" or "Artificial land", in which Base Structures and Secondary Structures are separated in the aspects of construction process, ownership, public or private use, investment and so on.

Key Words : Base Building, Artificial land, Building Standard, Property Law

*	千葉大学助教授 前) 住宅計画研究室長	Associate Professor, Chiba University Ex- Head of Housing planning Division, NILIM
**	建築研究所主任研究員	Senior Researcher, Building Research Institute
***	住宅金融公庫 前) 住宅計画研究室主任研究官	The Government Housing Loan Corporation Ex- Senior Researcher of Housing Planning Division

立体基盤建築物を成立させる法制度の研究

立体基盤（スケルトン・人工地盤）と二次構造物（インフィル等）を
分離した建物に適した建築確認及び不動産所有関連制度の提案

平成15年3月

小林秀樹、藤本秀一、江袋聡司

はじめに

近年、都市再生を進める具体的な建築技術として、S I（スケルトン・インフィル）住宅や、人工地盤をもつ建物が注目されている。

これらは、立体基盤（スケルトンや人工地盤部分）と二次構造物（インフィルや人工地盤上の建物）の二つの部分に明確に分かれる点に特徴があり、本研究では、「立体基盤建築物」と総称している。

立体基盤建築物は、二次構造物を自由に注文建設したり、また増改築したりすることが容易なため、立体基盤を長持ちさせつつも、都市の多様な利用形態や将来の変化に対応しやすいという長所をもつ。

さらに、立体基盤部分と二次構造物の投資と経営を分離しやすいため、都市再生における多様な投資形態に対応できるという大きな利点がある。例えば、二次構造物だけに対して投資・経営することが可能になり、効率的に民間投資を導入しやすくなる。また、立体基盤を公的施設として位置づけることができれば、二次構造物を安価に提供することが可能で、住宅価格を低減し、職住近接をはかることもできる。

しかし、このような立体基盤と二次構造物が明確に分かれる建物は、現行の建築関連制度や不動産所有関連制度では想定されておらず、法制度上の位置づけが不明確である。このため、民間利用者や金融機関からみると安定性に欠ける不動産となり、十分にその長所を発揮することができないのが現状である。

この問題を解決するために、国土技術政策総合研究所においては、平成9年～13年度に実施した国土交通省総合技術開発プロジェクト「長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」（通称、マンション総プロ）及び、平成14年度より着手した「アーバンスケルトン方式による都市再生技術の開発」の一環として立体基盤研究会を設置し、立体基盤建築物に対応した法制度のあり方の研究を進めた。

本研究報告は、その成果を踏まえつつ、小林秀樹（前国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室長）及び江袋聡司（前国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室主任研究官）並びに独立行政法人建築研究所建築生産研究グループの藤本秀一主任研究員の研究成果を交えてまとめたものである。この報告が、新しい立体基盤建築物の実現と、それを用いた都市再生手法の確立に向けて、少しでも役立てれば幸いである。

平成 15年 3月

国土交通省国土技術政策総合研究所

立体基盤研究会の位置づけ

立体基盤研究会は、平成9～13年度に実施された国土交通省総合技術開発プロジェクト「投資効率向上・長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」（マンション総プロ）の一環として、当総プロ全体委員会（委員長：巽和夫・京都大学名誉教授）の承認と指導のもとに、最終年度にあたる平成13年度に下記メンバーにより設置された。

引き続き平成14年度には、国土交通省国土技術政策総合研究所・事項立て研究（構造改革特別要求枠）「アーバンスケルトン方式等による都市再生技術の開発」（平成14～16年度）のワーキンググループとして位置づけられ、約2年弱にわたる研究活動を行ったものである。

立体基盤研究会のメンバー

主査	小林 秀樹	千葉大学工学部都市環境システム学科助教授 前) 国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室長
委員	山野目章夫	早稲田大学法学部教授
	大西 誠	都市基盤整備公団 再開発部市街地再開発課長
	藤本 秀一	独立行政法人建築研究所 建築生産研究グループ 主任研究員
	長谷川 洋	国土技術政策総合研究所 住宅研究部住宅計画研究室 主任研究官
	江袋 聡司	住宅金融公庫 住宅環境部技術企画課 副参事役 前) 国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室主任研究官

謝 辞

本研究報告の5章、6章、7章のとりまとめにあたって、立体基盤研究会委員である山野目章夫・早稲田大学法学部教授、大西誠・都市基盤整備公団再開発部市街地再開発課長の指導と助言をいただいた。両先生のご協力がなければ本研究の進展はなかったであろう。ここに、深く感謝申し上げる次第である。

目次



はじめに

1章 立体基盤研究の目的と概要	p 1
1. 研究の目的	
2. 本研究報告の要約	
2章 立体基盤建築物に関する研究の経緯と課題	p 5
1. 人工土地構想の始まり	
2. 人工土地に関わる研究開発	
3. スケルトン・インフィル方式の研究開発	
4. 立体基盤建築物の普及に向けた課題	
3章 立体基盤建築物の定義と有効性	p16
1. 立体基盤建築物の定義	
2. 立体基盤建築物はなぜ必要か	
4章 立体基盤建築物に対応した建築関連制度の検討	p20
1. 現行制度では対応が難しい理由	
2. 増築方式の可能性と課題	
3. 二段階建築確認制度の基礎的検討	
4. 二段階建築確認制度の実現に向けた建築基準の整理	
5章 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の検討	p32
1. 現行制度では対応が難しい理由	
2. 立体基盤建築物の不動産登記の問題	
3. 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の概要	
6章 賃借権方式によるスケルトン賃貸の提案	p40
1. スケルトン賃貸における「附合」の問題	
2. 賃借権方式の提案	
3. 賃借権方式の不動産価値の問題とその解決方法	
4. 家賃一括払い賃借権方式（利用権方式）の普及上の課題	
5. 賃借権を担保に融資する場合の担保設定方法	
7章 立体基盤所有法（仮称）の提案	p57
1. 立体基盤所有法の目的と効果	
2. 立体基盤の所有権と登記のあり方	
3. 二次構造物の所有権と登記のあり方	
4. 立体基盤の存続期間及び地表部建築物の取り扱い	
5. 権利者が破産した時の対処方法	

6. 立体基盤建築物の終子と取り壊し

7. 当事者間の契約書

補章 坂出市人工土地の調査 _____ p70

1. 坂出市人工土地の概要

2. 調査方法

3. 土地所有権の実態

4. 建物所有権の実態

5. その他の事項

6. 調査資料－坂出市人工土地の第二期の登記簿調査－

あとがき _____ p80

参考文献 _____ p81

連名者全員が意見交換を行いつつ執筆したものであるが、その中でも、特に中心となって担当した部分は下記の通りである。

担当	小林 秀樹	全章
	藤本 秀一	4章、5章の2
	江袋 聡司	4章の4、5章の2

第1章 立体基盤研究の目的と概要

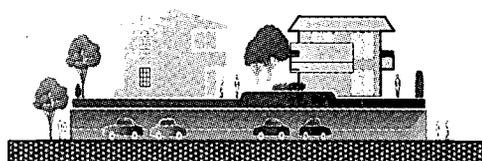
1. 研究の目的

本研究の目的は、都市の再開発手法の一つとして期待される「立体基盤建築物」を成立させるために必要な建築関連制度及び不動産所有関連制度について検討し、その内容を具体的に提案することである。

本研究において「立体基盤」とは、「1層または複数の基盤から構成され、その基盤上部又は内部に二次構造物を造ることで、住宅・商業・業務などの用途に供することができる建築物」と定義する。また、立体基盤と二次構造物を合わせて「立体基盤建築物」と呼ぶ。

言い換えれば、「立体基盤建築物」とは、建築物を、長期耐用性もつ立体基盤（人工地盤、人工土地、スケルトン等）と、その上部又は内部に造る可変性・更新性をもつ二次構造物（インフィル等）に明確に分離したものであり、建設・所有・投資・管理・流通等において両者が別々の客体として取り扱える可能性をもつ建築物のことである（図1-1参照）。

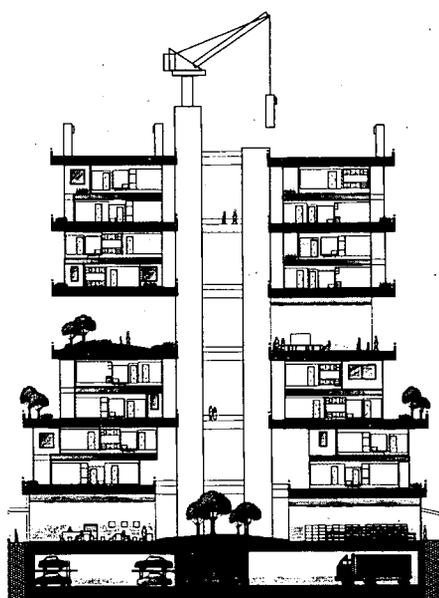
これにより、道路などの都市施設と建物の複合化を含めた多様な所有・投資形態を可能にしつつ、土地の有効利用を図ることが容易になる。また、立体基盤が長期耐用性をもつため省資源に寄与するとともに、二次構造物の可変性を生かして将来の都市的機能の変化に対応しやすい持続可能な建築物を実現することを狙いとしている。



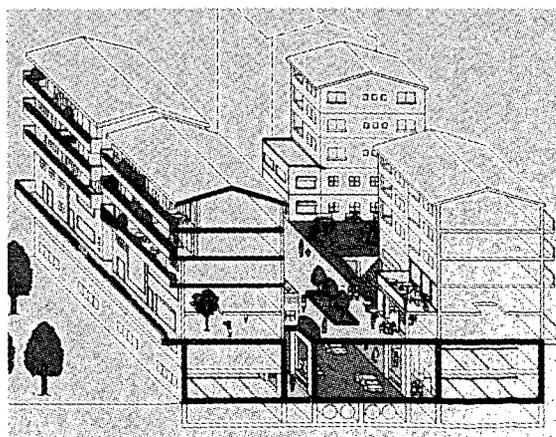
人工地盤上一戸建住宅を建設する例



スケルトン・インフィル住宅の例



立体基盤を積層した建築物の例



人工地盤上に集合住宅やビルを建設する例

図1-1 様々な立体基盤建築物の例

2. 本研究報告の要約

本研究報告は、国土交通省の総合技術開発プロジェクトである「長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」（通称、マンション総プロ）の最終年度の成果、及び「アーバンスケルトン方式等による都市再生技術の開発」（通称、アーバンスケルトン研究）の初年度の成果に基づいてまとめたものである。

以下、各章に沿って概要を紹介する。

2章 立体基盤建築物に関する研究の経緯と課題

立体基盤建築物については、人工土地構想あるいはスケルトン・インフィル方式（S I住宅）開発を典型として、半世紀近い研究開発の歴史がある。しかし、未だ普及するに至っていない。その最大の理由は、安定した財産価値を有する不動産として市場で流通することが困難なことにある。つまり、公共等が立体基盤を所有し、二次構造物を民間が投資・所有するというような新しい形態に対応しうる法制度が未整備なため不動産として安定性を欠くことが課題として残されている。本研究は、主にこの課題に焦点を当てたものである。

3章 立体基盤建築物の定義と有効性

立体基盤建築物とは、建築物を、長期耐用性もつ立体基盤（人工地盤、スケルトン等）と、その上部又は内部に造る可変性・更新性をもつ二次構造物（インフィル等）に明確に分離したものであり、建設・所有・投資・管理・流通等において両者が別々の客体として取り扱える可能性をもつ建築物と定義できる。

また、それが今日、再評価される理由として以下がある。

- ①住宅中心の市街地再生に適した再開発手法：地方都市では、商業や業務需要の低迷と高齢社会に対応した都市のコンパクト化に対応するために、住宅中心の市街地再開発が求められている。これに応えるには、人工地盤を応用しつつ、歩車分離による商店街再生をはかったり、子供が安心して遊べる接地性の高い環境を実現したりする空間計画が有効と考えられる。
- ②複合的な土地利用の実現：密集市街地での道路幅が難しい現状に対して、道路を建築物と複合化することで歩道等の整備を進めやすくすることができる。また、すでに建設されている人工地盤上を民間利用に提供するなど、空間の有効利用を推進することが可能になる。
- ③将来の変化に対応しやすい建築物の実現：上記の要請の一方で、従来の立体道路制度による建築物との複合化、あるいは中高層建物による再開発は、将来の変化に対応しにくいという問題がある。このため、「多様な要求に応えつつ変化に対応しやすい建築物」として立体基盤建築物を追求することが求められている。これは同時に、長期耐用性をもつ建築物となる。
- ④多様な投資手法の実現：経済の低成長の下で、立体基盤部分を長期的かつ公的な投資の対象とすることで、民間は、二次構造物を対象として短期的でかつ自由度が高い投資を実現できる。さらに、政策目的に応じて二次構造物の利用価格を低減したり、免震地盤を整備しやすい。
- ⑤段階的再開発への対応：従来の大規模ビルによる再開発は、低成長下では床需要とのバランスを欠く。これに対して、立体基盤を連結しつつ順次建設したり、あるいは二次構造物を段階的に建設したりすることが可能になるため、需要に応じた段階的な再開発に対応しやすい。

以上をまとめると、立体基盤建築物は、都市の将来変化に対応しやすく、また低成長時代に適した新しい再開発手法として期待されているといえる。

4章 立体基盤建築物に対応した建築関連制度の検討

立体基盤建築物は、現行の建築確認制度では対応できない場合がある。例えば、最初に立体基盤だけを建設し、その後に二次構造物を順次建設する場合は、現行の建築基準法では、あくまで工事中における部分的な使用許可（仮使用承認制度の利用）という位置づけになる。このため、確認手続きが煩雑であるとともに、工事中の物件（立体基盤の状態）を市場で取り引きするという状態においては、瑕疵や事故がおきた時の責任の所在が立体基盤側か二次構造物側かといった様々なトラブルにつながる可能性がある。

そこで、立体基盤の建築確認申請段階で、二次構造物の建築ルールを併せて提出し、これを一括審査する「二段階建築確認制度」について提案した。これにより、立体基盤の完成段階で完了検査を行うことを意図している。この新しい制度により、標準設計からの計画変更の手続きが不要になること、瑕疵責任の所在及び不動産登記の時期が建築確認手続上も明確になること、さらに、二次構造物は一戸建と同じように順次審査できるなどのメリットがある。

5章 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の検討

立体基盤は、現在の解釈では工作物にすぎないため不動産登記の対象とすることは容易ではない。加えて、立体基盤上の区画を「宅地」と同様に売買することについても、法的な位置づけが明確ではない。さらに、立体基盤と二次構造物の所有権を分けることは、両者が「附合」することから民法の原則になじまない。このため、立体基盤を公的に所有・建設し、二次構造物を民間が投資して売買又は利用するという形態は実現が困難である。

これらの問題を整理しつつ、立体基盤建築物に適した所有関連制度の検討課題を明確にした。

6章 賃借権方式によるスケルトン賃貸の提案

まず、現行法の運用で対応できる方法として「賃借権方式」を提案した。つまり、区分所有建物として整理した上で各区画について長期の定期賃借権を設定し、これを登記することで売買ができるようにする方法である。但し、この方法が適用できるのは、スケルトン・インフィル住宅等、当初より工作物ではなく建物として認定できるような形態をもつ立体基盤建築物に限られる。

7章 立体基盤所有法（仮称）の提案

本格的な立体基盤建築物については、新しい法制度が必要になる。例えば、人工地盤を建設し、その上の区画をあたかも「宅地」のように売買して、個別に二次構造物を建設する形態である。図1-2 は極端な例だが、一般的な人工地盤を想定しつつ、その上部を有効に活用するために立体基盤所有法と仮称する構想をまとめた。

まず、立体基盤の状態であっても不動産登記を可能にすることが必要になる。その方法について提案を行った。

次いで、所有権のあり方について検討した。具体的に

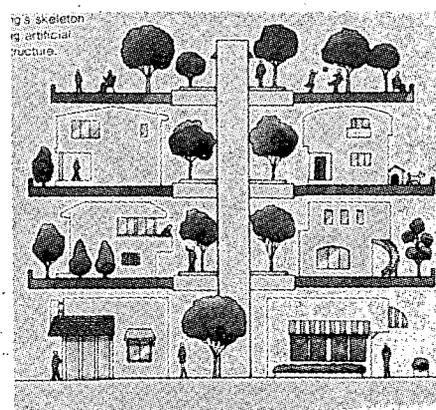


図1-2 人工宅地の空想的イメージ

は、日本では、土地と建物の所有権が分かれているため、これに立体基盤の所有権が加わると3段階構成になって複雑化する。そこで、このような状態におけるトラブルに対処する方法として、立体基盤の経営が破綻した際の所有権について、最終的に基盤賃借権者の組合に移行する措置を導入する方向で提案をまとめた。

なお、立体基盤所有者の倒産や維持管理の放棄等に伴う様々トラブルが予想されるため、当面は、立体基盤を公共団体が所有する場合に限るなどして実現することが妥当であると考えられた。

補章 坂出市人工土地の調査

現存する立体基盤建築物として香川県の「坂出市人工土地」の調査を行った。特に、登記簿等の調査を行った結果、現在は区分所有建物として整理することが試みられているが、人工地盤が共用部分であるという認識が権利者にはなく、事実上、人工地盤の所有権・管理責任が曖昧な状態になっている。また、人工地盤下の家屋については、一戸建住宅の不動産登記と同様な形式であった。つまり、坂出人工土地は、現行法制度と整合しない建築物であるため、不動産登記簿の表記と実態が整合しない。

このような曖昧さをなくするためには、人工地盤の所有権を坂出市にあるとして明確にし、かつ、それを登記できるようにすることが必要と考えられる。さらに、人工地盤下は民間建築物となっているため、人工地盤と民間建築物の所有関係の整理が必要である。

そこで、人工地盤の所有者を定めることができ、かつ、その上部及び下部に区画番号を設定して各区画の所有権者を定めることができる「立体基盤所有法」が必要と考えられる。この新しい法律は、現行の区分所有法を発展させて、共用部分の所有権を共有ではなく第三者の所有（この場合は坂出市）にできるように工夫することで構築できると考えられる。

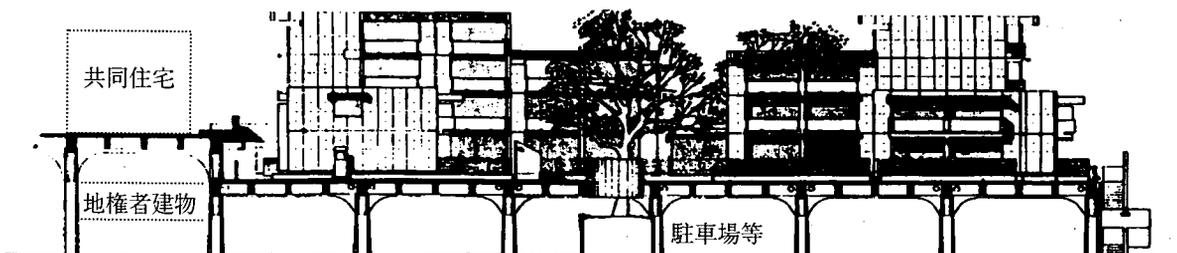


図 1-2 坂出市人工土地の断面図



写真 1-1 外観（人工地盤下に店舗）

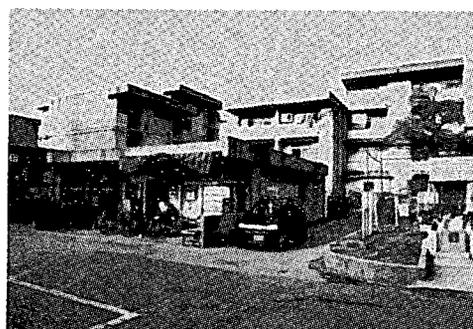


写真 1-2 人工地盤上の共同住宅

第2章 立体基盤建築物に関する研究の経緯と課題

建築・都市分野において、建築物を、立体基盤（人工地盤、人工土地、スケルトン等）と、その上部又は内部に設置する二次構造物（インフィル等）に明確に分離して、建設・所有・投資・管理しようとする提案は、古くから検討がなされている。

初期の提案としては、1960年代の人工土地構想が有名である。

人工土地構想が現実のプロジェクトとして結実するのは、香川県坂出市の人工土地（1968年、第一期完成）である。その詳細は補章で紹介するが、その前後には、建築物を「変わらない部分」と「変わる部分」に分けて計画しようとする主張が登場しており、人工土地の実現へとつながっている。その経緯を以下で整理する。

1. 人工土地構想の始まり

(1) 晴海高層アパートと広島基町アパート

1955年（昭和30年）に発足した日本住宅公団が最初に手がけた高層住宅は、東京の晴海高層アパート（1958年）である。この建築計画においては、長期にわたり使い続ける主要構造体（メジャーストラクチャー）と、社会の変化に対応して変わりうる二次構造体（マイナーストラクチャー）を明確に分離する計画思想が採用されている。今日のスケルトン・インフィル方式の走りといえるものである。

具体的には、マイナーストラクチャーとして、3層6住戸を一組にし、それをラーメン構造のメジャーストラクチャーに入れ込むという計画であった。このメジャーストラクチャーは、一種の人工地盤とみることができる。

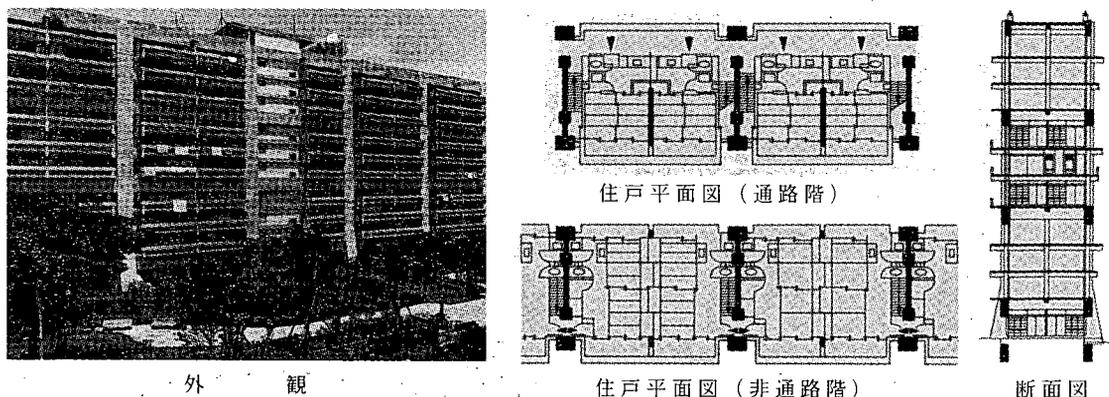


図2-1 「晴海高層アパート」(1958年)

この計画を担当したのは、大高正人建築設計事務所であり、その後の建築界における「メタボリズム」（後述）の中心メンバーとして、初期の人工土地構想をリードすることになる。

大高らは、その後、坂出市人工土地の計画に着手するが、不良住宅地の再開発であることから実現には長い年月を要した。1962年に住宅地区改良事業の認可を受け、第一期工事は1968年に完成したが、第4期工事が完成し人工土地全体の事業が終了するのは1985年である。実に23年越しの事業であった。その間に、1973年に第一期完成をみた広島の基町アパートを手がけ、晴海アパ

ートで試みた計画思想をさらに洗練させている。

広島基町アパートでは、1層おきに主要構造体を計画し、その内部に2層4住戸を単位とした二次構造体を組み込んでいる。これも、「変わらない部分」と「変わる部分」を明確に分離する計画思想に基づくものであった。

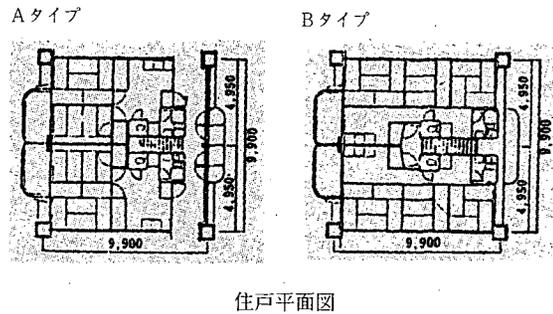
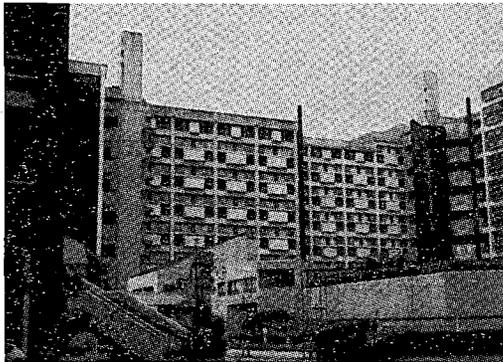


図 2-2 「基町高層住宅」(1973年)

(2) メタボリズムと人工土地構想

「メタボリズム」とは、新陳代謝を意味する生物学の用語であるが、建築分野では1960年代に前述の大高正人の他、菊竹清則、黒川紀章、槇文彦らによって展開された都市と建築をつなげようとする運動を指す。この運動を要約すれば、建築は、都市と同じように新陳代謝すべきだということのもので、その主張の一つが「変わらない部分」と「変わる部分」を明確に分けることで新陳代謝をはかろうとする計画思想である。

この計画思想を具体化した提案が「人工土地」であった。当時の人工土地構想の中心となった大高正人や槇文彦らによれば、この構想は建築界の巨匠、ル・コルビジェが提案した人工土地の概念を日本において具体化しようとしたものとされる(建築6105より)。彼らは、大地のように強靱なコンクリートの床を半永久的な土地として建設することで、新しい都市の骨格になると考え、様々な計画案を発表した(図2-3)。

大高正人は、「我々の世代は、もうコルビジェの書いたもの、言ったものが金科玉条になりました無意識のうちに出て来ちゃうんですね」「坂出の人工地盤は晴海のしばらく後から始めました。それができあがるのに20年かかりました。広島は基町はその間に始めて出来上がってしまいましたから、基町でも人工土地の考え方は当然使っています」(住宅1992.3)と述べている。コルビジェの影響が強いことが伺えるが、ほぼ同時期に、ヨーロッパでも同様な建築思想が広がっていることと無縁ではなからう。

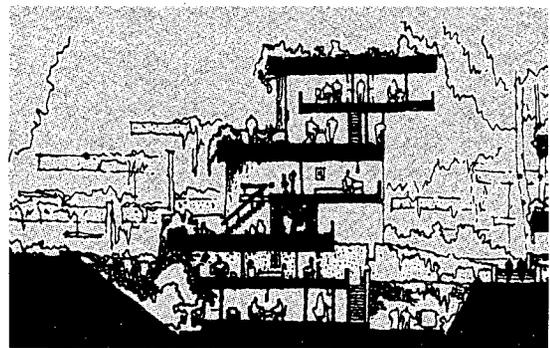


図 2-3 人工土地構想

ヨーロッパでも同様な建築思想が広がっていることと無縁ではなからう。

(3) 人工土地構想に対する行政の期待

一方、建築・都市行政においては、深刻化する密集市街地問題に対処するために、住宅地区改良法(1927年公布の不良住宅地区改良法を廃止し1960年公布)、防災建築街区造成法(1961年)、

道路拡幅を主目的とした市街地改造法（1961年）の再開発三法と呼ばれた法律が整備された。しかし、それぞれ目的が限定されているとともに私権に対する強制力に乏しく、市街地の面的な再開発に対する手段としては力不足の感は否めなかった。

このような状況と並行して前2法を所管する建築省住宅局宅地課は、打開策の一つとして人工土地構想に着目することになる。具体的には、建設省建設技術研究補助金を確保し、これを基金として1962年～63年、日本建築学会都市計画委員会に委託し、人工土地部会を設置して調査研究を行った。地価高騰が始まろうとする当時の市街地における土地不足を解消し、道路整備などを容易にするため、あるいは安価な人工宅地を生みだし郊外への無秩序なスプロールを避けるためには「土地の立体化」が必要だとする期待を背景としていた。

そこには、大高らの建築家だけではなく、都市計画、構造設計等の広範な専門家が参加した（委員長・浅田孝、入江恒、植田一郎、内田祥哉、大高正人、大庭常良、木村俊彦、川上秀光、田村明、楨文彦）。その中で、坂出市人工土地計画の試設計も行われている。

これらの動きを背景として、関係者及び坂出市の努力が実り、坂出市人工土地の実現へとつながることになる。この計画では、人工地盤の下に店舗や駐車場を設け、その上には公営住宅をあたかも地上に建つように計画している。実現にあたっては、坂出市が「屋上権」を購入して人工地盤を建設する方法を採用したが、建物の所有制度にまで踏み込んだ画期的なプロジェクトであった（所有権に関する調査結果は、補章資料）。

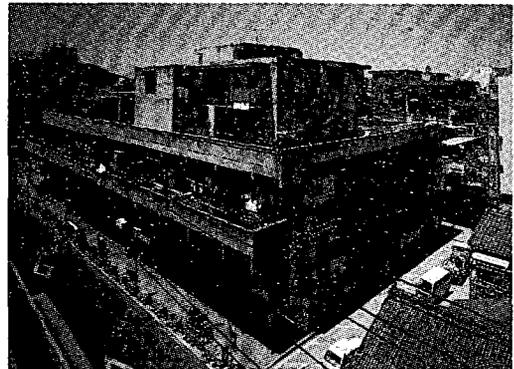


写真 2-1 坂出人工土地

（4）人工土地構想から学ぶこと

前述した再開発3法の力不足を解決するために、1969年には私権に対する強制力を伴う都市再開発法が公布され、その中で市街地再開発事業が位置付けられた。

当時、人工土地の必要性として主張された内容の多くは、この再開発事業の理念に吸収されたとみることができる。つまり、地価高騰を背景とした土地の高度利用、高層化による動線や空間利用の効率化、及び公的な財政負担によらない立体的な権利変換の実現等である。

しかし、違いも明確であった。それは、人工土地構想には、さらに以下の四つの提案が含まれていたことである。

第一に、人工土地の下には道路等が複合するという提案、第二は、人工土地における基幹共用設備（上下水道や通路等）は、地面における水道や道路と同じであるから公共施設とするという提案である。第三は、都市は変化するものであり、「変わる部分」として二次構造物を明確に位置付ける必要があるとする提案であり、第四は、立体化した環境においても、地上と同様に大地に接した親しみやすい環境を実現しようという提案である。

これらは、今日においても十分に通用する内容といえる。

というのは、最近になって過去の市街地再開発事業により建てた高層ビルが、商業業務需要の

変化に対応できずに破綻する例が続出しているためである。このような状況を見直すためには、商業業務床から住宅に転用しやすいなど「変化に対応しつつ持続可能な建築物」のあり方を確立する必要がある。この課題に応えるために前述した提案は示唆に富む。

つまり、長く保持する都市の骨格で、かつ投下資金を回収する期間が長く、それ故に公的な性格をもつ「人工土地・立体基盤」と、時代変化に応じて更新が容易で投下資金を回収する期間も短く、それ故に私的な性格をもつ「二次構造物・インフィル」を明確に分けて計画するという考え方である。

このような計画思想を明確にしつつ、持続可能な都市施設としての立体基盤が整備できれば、閉塞感に包まれている現代の市街地再開発に一つの光明を示しうるであろう。

2. 人工土地に関わる研究開発

(1) 人工土地研究の始まり

前述したように、坂出市人工土地の実現に際して調査研究のための委員会が設置されたが、これが建築・都市分野における人工土地研究の始まりと見てよかろう。

さらに、1970年代以降、人工土地研究が継続して行われることになる。その代表的な例として、建設省建築研究所等によって進められた「人工大地型住宅」の研究開発があげられる。

上村克郎、岡本伸、瀬尾文彰らのグループは、1970年代より研究に着手し、1975年「集合住宅計画の問題点と今後の方向（人工大地型集合住宅の可能性）」建築研究資料No10で構想を発表し、1977年には「人工大地型集合住宅開発指針」建築研究資料No19において、人工大地の意義や計画技術をまとめつつ、遊水池の上部に人工大地を建設する計画案を検討している（図2-4）。この時すでに、遊水池と住宅という複合化の意図が明確であったことは注目に値する。また、ほぼ同時期に、竹中工務店等は層構造モジュールと呼ばれる人工土地の建設技術を研究しており、その後、両者が協力しつつ法制度に関する検討を深めつつ、東京の月島地区を対象とした再開発計画案を作成した（人工土地に関する調査研究、機械振興協会+国土技術研究センター、1983）。

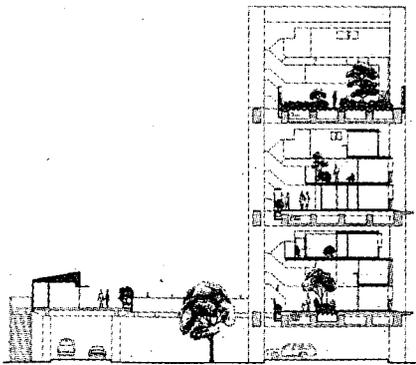


図 2-4 人工大地集合住宅の研究

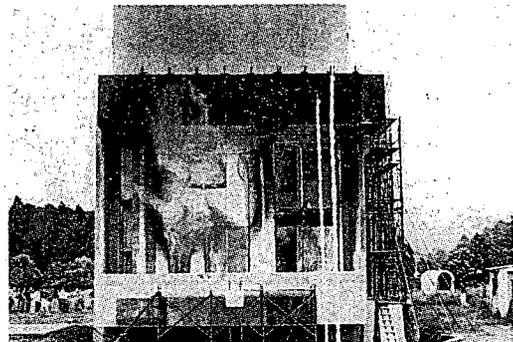


写真 2-2 人工土地型住宅の技術検討委員会

さらに、これらの成果を踏まえて、1980年代後半には実現を前提とした研究開発に着手し、2層分の高さの人工地盤をRC構造で建設し、その中に二次構造物を自由に設計して造るという構想の下に、実物大モデルを建設して火災実験を行うとともに（写真2-2）、分譲する際の法的手続

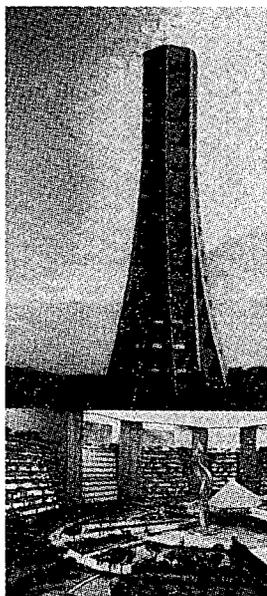
きを検討するなど、実現まで一步手前という成果を上げている（人工土地型住宅の技術検討委員会報告書、建築研究振興協会、1991）。

しかし、このような大がかりな研究の遂行にも関わらず、建築費が大きく上昇する問題や、人工地盤の建築関連制度や所有権の問題など、現行社会システムとの乖離が大きい点がネックとなり、バブル崩壊とともに実現をみないまま下火になっていく。むしろ、その人工土地の考えを現実に即して簡略化して、今日普及しつつある「スケルトン・インフィル住宅」の研究に受け継がれたとみるべきだろう。

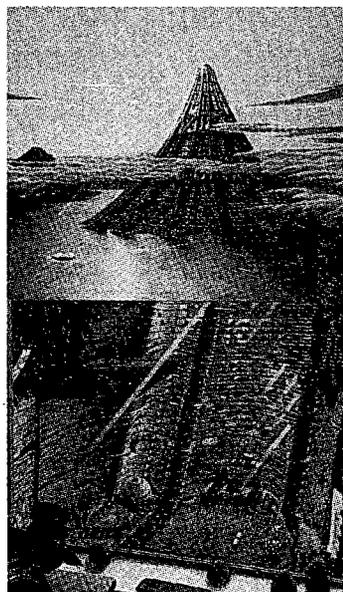
建設省建築研究所の瀬尾文彰は、後日、次のように話している。「土地と名付けたことで無用の摩擦を生んだ面があるかもしれない。人工土地は、やはり建築物であり永遠とされる土地とはやはり違う。建築物を土地と言った瞬間に、所有制度、法体系等、社会の仕組みとの摩擦が大きすぎて実現不可能ということになってしまった。その結果、企業や行政の方に人工土地アレルギーが起きた面もあった。しかし、建築物を都市と同じようにみて、廊下を道路に、集会室は公民館に、配水管は下水管にみたてるという発想は間違っていない。もっと身軽でうまい戦略を練り直して取り組む必要がある」（日本における集合住宅の定着過程、日本住宅総合センター、2001、p218）。このような反省は、今後の研究開発においても参考となるだろう。

（2）超々高層建築とアーバンコンプレックス

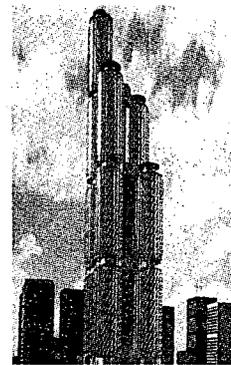
1980年代後半のバブル経済の発生は、土地の有効利用への要請を飛躍的に高めたが、その中でゼネコン各社は競って「立体都市構想」を発表した（図2-5）。



スカイシティ 1000 (竹中工務店)



X SEED-4000 (大成建設)



ダイナミックインテリジェントビル-200 計画 (鹿島建設)



エアロポリス 2001 (大林組)

図2-5 1990年前後に計画されたゼネコン各社の超々高層都市

それらは、建物を立体化した都市とみなし、各積層基盤は土地に相当する等、人工土地研究と同様な内容をもつものであった。構想案の多くはアドバルーン的なものにすぎなかったが、中には研究成果を建築学会等に発表するなど本格的な提案もあった。

これらの動きを背景として、超々高層建築の実現を目指すハイパービルディング研究会が、日本建築センターを事務局として1994年12月に発足した。高さ1000m、敷地1000ha、耐用年数1000年、人口10数万人の立体都市構想を実現するための研究であり、1998年には第2ステップの研究会に受け継がれている。そこで開発された新しい建築技術は、1000メートル級自体の実現には至らなくても、通常の高層建築の洗練に役立つなど技術革新の場を提供して今日に至っている。

同時期のもう一つのプロジェクトは、多機能な複合建築を目指すアーバン・コンプレックス・ビルディング (UCB) 推進研究会の発足である(1988.12~1994.9)。この会議には、建設省住宅局市街地整備課(当時)や民間企業等が参画し、UCBの理念や実現方策に向けた課題を検討した。UCBが目指していたものは、単に用途複合ビルにとどまらずに、道路等の都市施設と建物の複合化であり、人工土地構想と関わりが深いものであった。

この動きと並行して、1989年には、道路上を建物に利用できるように道路法、建築基準法、都市計画法が改正され、「立体道路制度」が発足した。この新制度は、複合対象を自動車の専用道等に限定したものであったが、これにより道路とビルが複合した形態が実現するようになった(写真2-3)。また、その実現を支援するために、UCBに関する補助事業が市街地整備課によって開始されている。

さらに、建物の地盤部分を面的に嵩上げて河川の堤防にする高規格堤防(通称、スーパー堤防)が1991年施行の河川法改正によって正式に位置付けられるが、これも建物と都市施設の複合化を求める一連の動きとみることができる。

以上のハイパービルディングやUCBは、人工土地構想と密接に関わるが、いずれもバブル崩壊とともに研究は下火となっていく。しかし、そこで検討された複合化や立体都市の考えは、大規模な建築だけではなく、小規模な密集地再開発等においても応用できるものであり、今日、再定義しつつ見直すことが必要であろう。

3. スケルトン・インフィル方式の研究開発

(1) 人工土地からスケルトン・インフィル方式へ

このような歴史的経緯の中で、「変わらない部分」と「変わる部分」の分離について、その対象を集合住宅等に絞って成果をあげてきたものに、スケルトン・インフィル方式(SI方式)の

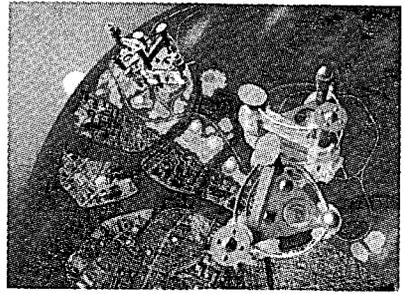


図2-6 ハイパービルディングのイメージ

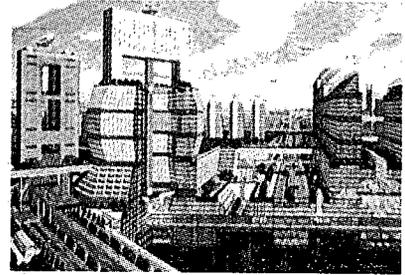


図2-7 アーバン・コンプレックス・ビルディングのイメージ

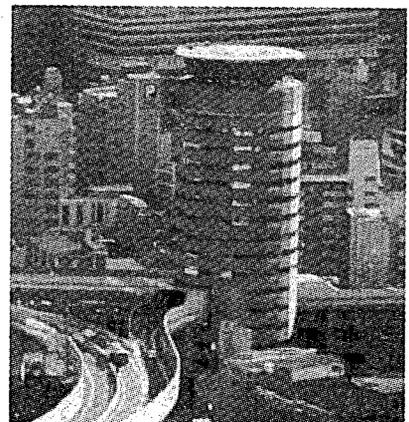


写真2-3 阪神道路梅田出路

開発がある(図2-8)。

本格的な人工土地については、人工土地と二次構造物の所有権の分離が困難な問題や、あるいは建築関連制度が対応していない問題など、法制度上の根本問題がある。このため、幾度となく研究がなされたものの、実現したものは坂出市人工土地、及び立体道路制度等に関わるわずかな事例を数えるだけである。

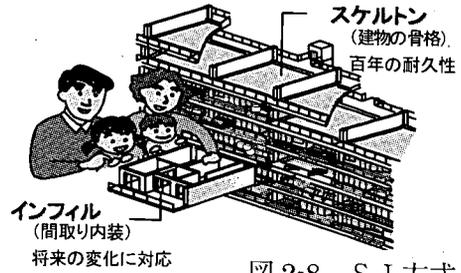


図2-8 SI方式

もちろん、駅前広場等の人工地盤に限れば多くの事例が実現しているが、その多くは、橋梁と同様な土木構造物としての性格にとどまり、その上を民間の建物利用に供しているわけではない。また、坂出市人工土地や立体道路制度も、将来の都市的機能の変化にどのように応えるかという点で問題を抱えており、理想的な形態での人工土地は実現できていないのが現実である。

そこで、コスト面や法制度等の現実を踏まえつつ、建物を「変らない部分」と「変る部分」を明確に分離する仕組みの研究が続けられてきた。これが、SI方式である。

スケルトンは、建物の構造体部分を指し「変らない部分」に対応する。インフィルは、間取りや設備を指し「変る部分」である。建物をこの二つに明確に分離して計画すれば、将来の変化にはインフィルの更新で対処できるため、スケルトン自体は長期に有効利用できる。つまり、新陳代謝の仕組みを取り込んだ長持ちする建築といえる。

(2) SI方式における二つの潮流

SI方式の研究開発には、二つの流れがある。

一つは、インフィルの変性を高めるための内装部品等の技術開発の流れであり、旧住宅公団の実験住宅(KEP)以降、東大・内田祥哉研究室のシステムズ・ビルディングの研究、及び百年住宅を目指す建設省のセンチュリー・ハウジング・システム(CHS)の認定制度(1981年より現在)等に結実しつつ(図2-9)、今日に引き継がれている。

CHSを適用した寸法ルール例

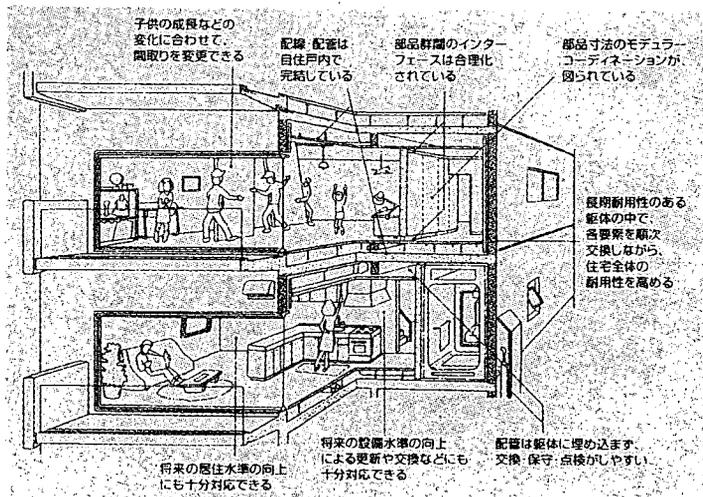
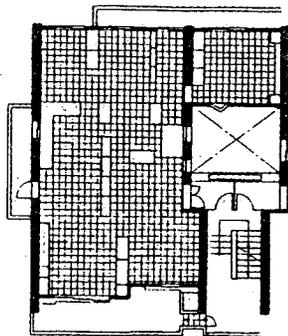


図2-9 CHS (Century housing system) の考え方の例

もう一つは、スケルトンとインフィルの分離を生かした住宅供給方式を研究する流れである。これは、1970年代に始まる京大・巽和夫研究室による二段階供給方式の研究開発を典型とする(図2-10)。具体的には、スケルトンを分譲・賃貸し、その後にインフィルを入居者負担等で個別に建設できる仕組みである。これを実現した例として、大阪府住宅供給公社の分譲マンションである泉北桃山台と千里亥の子谷の2団地の住宅がある。

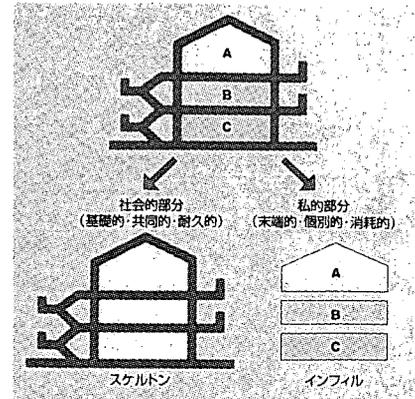


図 2-10 二段階供給方式

一方、住都公団も、スケルトンだけを賃貸してインフィルを入居者負担とするスケルトン賃貸の研究を進め、フリープラン賃貸住宅と名付けて試行した。光が丘ニュータウンの1棟(1986)を初めとして3ヶ所の実例があり、その後はインフィルの中古売買をめぐる問題点を明らかにしつつ今日に至っている。

さらに、最近では、建設省建築研究所の小林秀樹らのグループによって実用化されたつくば方式マンション(スケルトン定借)もこの流れに位置付けられる。これは、建築費が高くなるS I住宅を定期借地権により安価に供給する仕組みであるが、50年の期限をもつ定期借地権と百年の耐用性をもつS I建築の矛盾を、定期借地権住宅からスケルトン賃貸へと移行することで解決した画期的なものであった(図2-11)。

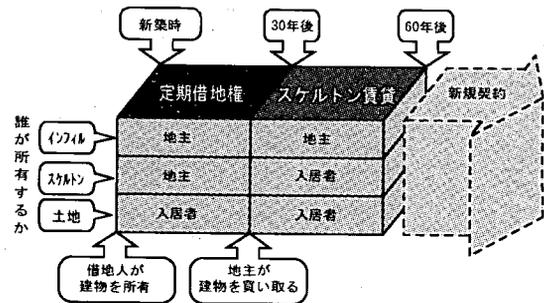


図 2-11 つくば方式の仕組み

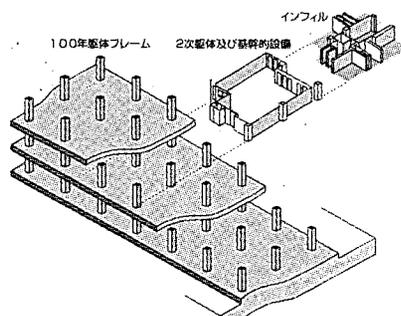
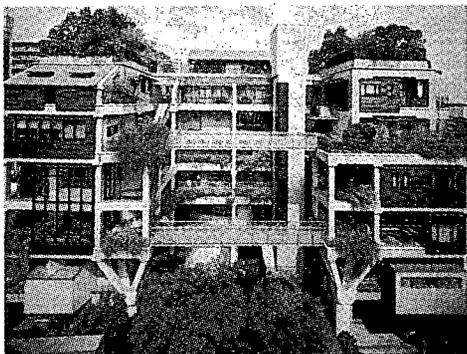
諸外国をみると、ハブラーケン(オランダ出身の米国MIT教授)らが提唱し、オランダなどを中心に推進されているオープンビルディング(OB)運動におけるサポート/インフィルの考え方が、日本のスケルトン/インフィルに影響を与えている。OB運動は、1960年代に始まり、今日でも建築研究国際協議会(CIB)のワーキンググループとして活動しているものである。

ヨーロッパでは、地震が稀で石造りの建物が多いこともあり、建物の耐久性はあまり問題にならない。このため、オープンビルディングの主題は、内装・インフィルを入居者の意思決定に任せる仕組みであり、その多様性や可変性の実現技術である。その点で、長寿命を目指す日本とは、多少視点の違いがある。このため、日本では、サポートではなく頑丈な骨格をイメージさせる「スケルトン」という呼び名が定着したようであるが、基本理念は共通したものである。なお、S I住宅のSは、サポートとスケルトンの両方に共通する頭文字であるため、日本では、S I住宅の呼び名が便利であるとして広まっている。

(3) 実験集合住宅NEXT 21

前述したS I住宅に関わる二つの流れを合体し、建築技術面でS I住宅の集大成といえるものが、大阪ガスによる実験集合住宅、NEXT 21(1993)である。そこでは、システムズ・ビルディングを推進した東大・内田研究室の出身者や、住宅供給面で精力的な活動をしている京大・

異研究室のメンバーが協力して取り組んでおり、まさに、21世紀の集合住宅像を予見する実験住宅であった（図2-12）。



スケルトン・クラディング・インフィルの3段階構成

図2-12 実験集合住宅NEXT21（1993年）

このプロジェクトでは、まずスケルトンとインフィルの区分を明確にするとともに、その中間のレベルとして可動外壁や戸境壁等を位置づけ、これをクラディング（殻）と呼んでいる。スケルトン部分は、人工土地の計画思想を取り込んだ構造をもち、一方のインフィルについては、別々の設計者が、あたかも人工土地の上の一戸建住宅を設計できるような仕組みをもっていた。

もちろん、大阪ガスの社員の実験的な居住を想定して建てられた実験住宅であるため、建築コストの面では一般化できるものではない。しかし、スケルトンとインフィルの分離を明確にし、人工土地の概念を現実的に即して具現化した事例として一見の価値があるものとなっている。現在は、インフィルの増改築を行う実験も行われ、世間の注目を集め続けている。

（4）S I方式を目指す技術開発プロジェクト

さて、以上の経緯を背景として、S I住宅における建築技術（ハード）と住宅供給方式（ソフト）の総合化が重視されるようになり、多くの研究開発プロジェクトが進められた。

代表的なものとしては、建設省が主催した新都市ハウジングプロジェクト（1985～1989）と中高層ハウジングプロジェクト（1990～1994、図2-13）、および通産省によるハウスジャパン（1994～1999、図2-14）と次世代街区フォーラム（1997～2001）があり、S I方式のハードとソフトの両面にわたる研究開発が行われた。さらに、都市公団は、K S I実験住宅（1998～、図2-15）を建設し民間企業と協力して様々なインフィル技術の実験を進めている。

その一連の開発成果として、大架構のスケルトンに適した鋼管コンクリート（CFT）の技術が実用化され、1.5階分の階高をもつ立体住戸の提案が実現した。

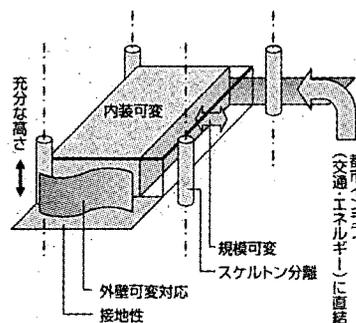


図2-13 中高層ハウジングプロジェクト

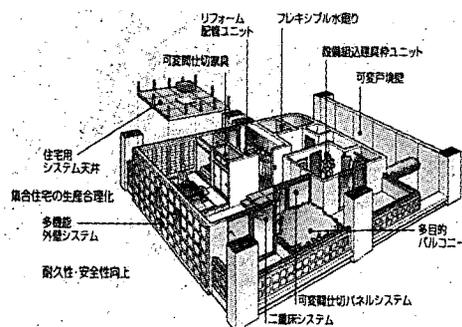


図2-14 ハウスジャパンプロジェクト

さらに、逆梁工法などによる深い床下空間の確保も、間取りの自由度を高める技術として実例が増えている。

そして、S I住宅開発の総まとめとして、1997年より2001年にかけて建設省の総合技術開発プロジェクトが行われた(通称、マンション総プロ)。これは、長年の研究にも関わらず普及が進まない原因を調査し、これを解決する方法に焦点を当てることを狙いとしたものである。

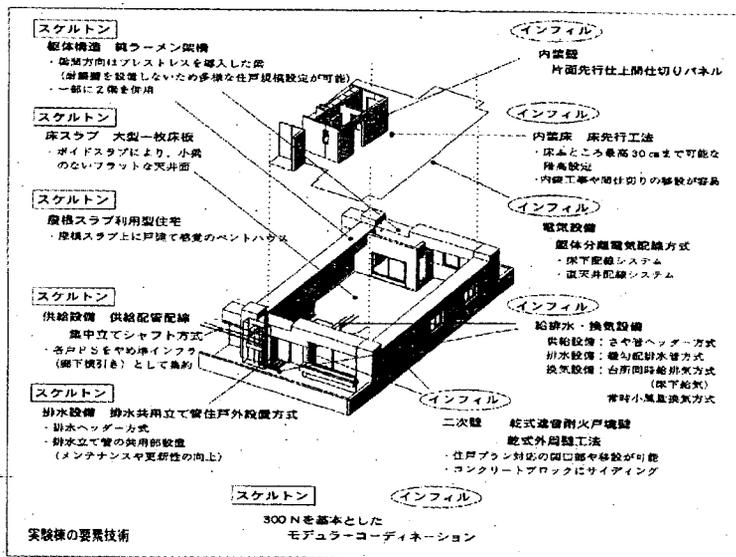


図 2-15 都市公団の KSI の考え方

このプロジェクトでは、普及阻害因として建築コストの上昇に見合うだけの消費者のメリットが明確でないことが大きいとし、それを明確にする方法の開発を進めた。具体的には、スケルトン売り・スケルトン貸しが実現できる法制度の整備等に取り組んだ。これにより、内装・インフィイルは、購入者が好みの業者に発注して造ることができるようになると期待されている。

S I住宅の最終的な目標は、将来の生活様式の変化に対応しつつ、長期にわたって有効利用できる集合住宅を確立することにある。つまり、持続可能な集合住宅としてS I住宅を位置づけ、これを普及・推進することを意図としている。しかし、このような社会的目標だけでは、S I住宅は普及しない。消費者にとって分かりやすいメリットがなければならぬ。そこで、間取りが自由設計できるマンションとして各種制度の整備が求められたわけである。

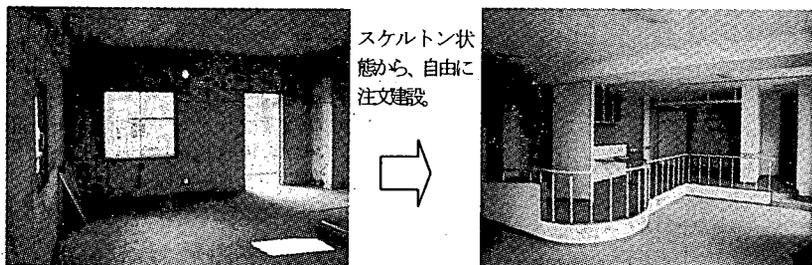


図 2-16 フリープランの例

今日では、消費者にとってはフリープランの要求に応えるものとして(図2-16)、社会的にとつては長持ちして省資源化をはかるものとしてS I住宅が普及・定着しつつある。

4. 立体基盤建築物の普及に向けた課題

(1) 立体基盤建築物への展開

以上の経緯から分かるように、建築・都市分野では、人工土地構想とS I住宅の開発は密接に関わっている。すなわち、「変らない部分」がスケルトンであるか、それとも人工土地であるかは、建物としては連続的である。具体的には、従来の建物に近いスケルトンから、NEXT21のように積層した基盤に近いスケルトン、そして本格的な人工地盤、さらには人工地盤が積層した

立体都市へと連続的に発展するものである。

もちろん、後者になるほどインフィル・二次構造物の自由度は高くなる。本格的な人工土地であれば、図2-17のように一戸建住宅と同じものが二次構造物になりうるだろう。そのためには、人工地盤の耐震性・耐久性等を高めることが必要になり、建設コストは上昇する。このため、経済的な成立条件及び実現性については疑問点も出てこよう。しかし、このようにスケルトンと人工土地は連続的な概念であることは銘記しておきたい。

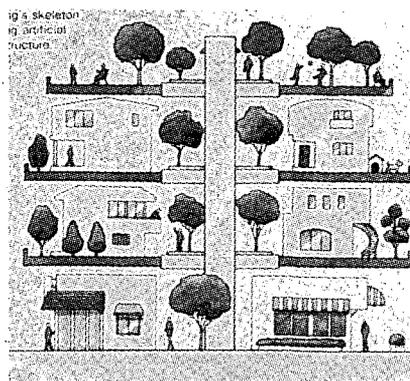


図 2-17 人工宅地の空想的イメージ

そこで、S I 建築から人工土地までを総称して「立体基盤建築物」と呼ぶ。つまり、立体基盤建築物とは、建築物を「変わらない部分」と「変わる部分」を明確に分離したものであり、設計・建設・所有・流通等において、両者を別々の客体として扱える可能性をもつ建築物のことである。

(2) 建築関連制度と不動産所有制度の問題

さて、以上のような約半世紀近い歴史の中で、依然として未解決の問題がある。その問題とは、建築関連制度及び不動産所有制度における立体基盤建築物の位置づけである。

実は、この課題が解決されないために、本格的な人工土地の実現が困難であることはもちろん、一般のS I 住宅においても、インフィルの自由度や市場での流通性が制約されているのである。さらに、立体道路制度においても、住宅と複合化する場合は公的賃貸住宅であり、一般に分譲することは困難であると考えられている（日経新聞1992、9.1「進む人工地盤有効活用」）。これも、道路と複合した場合の所有関係が未整理で、市場流通性に不安があるからである。

このような所有制度の問題に早くから着目したのが、前述した異研究室による二段階供給方式の研究であった。この研究では、スケルトンを公的組織が所有し、入居者はその「利用権」を購入してインフィルを設置・居住することを提案している。

しかし、「利用権」は日本の民法において確立している概念ではない。その概念を、日本の法制度の中でどのように整理すればよいのか、あるいは、新しい法体系を構想することが可能なのか等についての検討は、これからの課題であるといつてよい。

この他にも、立体基盤上の権利に関しては、「区分地上権」の応用、「空中権」の新設、あるいは坂出市人工土地のような「屋上権」の一般化等の提案があるが、いずれも雑誌記事等における断片的な検討にとどまっている。

さらに、不動産所有制度の根幹は、安定した不動産として流通するかどうかにある。つまり、銀行融資や抵当権、あるいは破産処理の問題と関連づけて整理されなければならない。これに踏み込んだ検討はこれまで皆無であった。建築技術上はそれほど支障がない立体基盤建築物が実現しない最大の問題は、このような所有制度の検討が取り残されたままであることにある。

そこで、「マンション総プロ」の最終年度（2001）に本課題が取り上げられ、さらに、2002年度により始まった国土技術政策総合研究所の「アーバンスケルトン研究」において、民法学者を交えた分野横断的な研究が開始され、今日に至っている。

第3章 立体基盤建築物の定義と有効性

1. 立体基盤建築物の定義

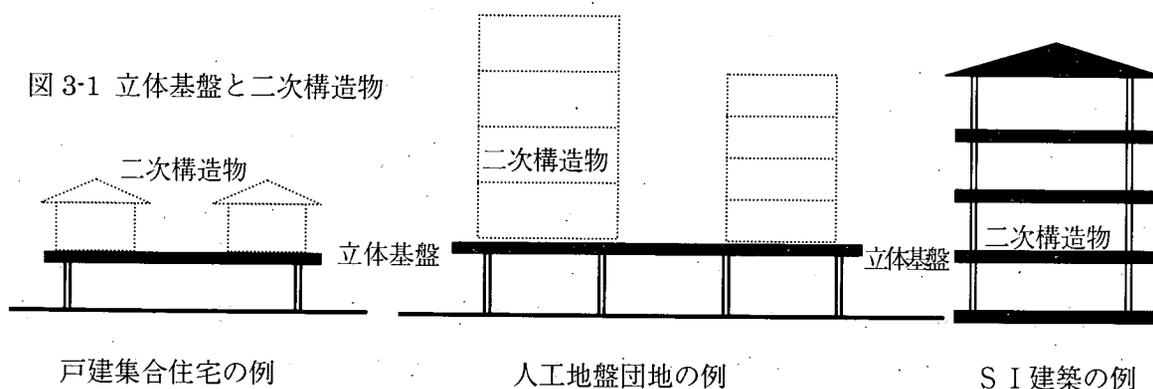
「立体基盤」とは、「1層または複数の基盤から構成され、その基盤上部又は内部に二次構造物を造ることで、住宅・商業・業務などの用途に供することができる建築物のことである」と定義する。具体的には、立体都市や人工土地構想、あるいはスケルトン・インフィル方式の建築に関わるもので、これらの「立体基盤」とは、長期耐用性をもつ人工地盤・スケルトン・主要構造体等を指すものである。また、「二次構造物」とは、人工地盤上に建てられる構造物、あるいはインフィル（スケルトンから分離された内装や設備）を指す（図3-1）。

この両者が合わさった建築物を、「立体基盤建築物」と呼ぶ。

このような建築物は、二次構造物が時代変化に応じて更新しやすいため、立体基盤の長期耐用性を高めやすい。また、立体基盤と二次構造物に分離されているため、両者の建設主体、建築時期、更新時期、所有者や投資者、管理者等を分離しやすい。この特徴を生かして、これからの都市再生に求められる、道路等と建物の複合化や、段階的な再開発、あるいは公民が連携した投資など、多様な再開発手法に対応できると考えられる。

以上から、以下のように立体基盤建築物を定義することができる。

「立体基盤建築物」とは、「建築物を、長期耐用性もつ立体基盤（人工地盤、スケルトン等）と、その上部又は内部に造る可変性・更新性をもつ二次構造物（インフィル等）に明確に分離したものであり、建設・所有・投資・管理・流通等において両者が別々の客体として取り扱える可能性をもつ建築物のことである。」



2. 立体基盤建築物はなぜ必要か

今日、都市再生が重視される中で、立体基盤建築物が求められる理由は以下の通りである。

①都市のコンパクト化の要請に対応した土地の有効利用

高齢化社会に適応するための歩いて暮らせる街の再生、あるいは郊外へのスプロールによる環境負荷の増大（移動エネルギー増大や緑地浸食）の見直し、さらには職住近接によるゆとりある暮らしの実現のために、コンパクトな都市の実現が求められている。これを進めるために、中心市街地における土地の効率的利用が求められる。

なお、この必要性は、従来型の再開発事業にも共通するものである。このため、立体基盤建築物に特有のものではないが、以下に述べる必要性の前提条件として最初に掲げた。

②多様な要求に応えやすい建築物の実現（都市の多様性への対応）

都市には多様なライフスタイルをもつ人々があり、また、商業業務においても多様な形態がある。立体基盤建築物は、二次構造物が主要構造体から分離されているため、建築設計上の自由度が高いという長所がある。このため、住宅であれば多様な間取りを実現しやすく、商業業務施設であれば、テナントの多様な業務形態に対応しやすい。

③都市の変化に対応しやすい長持ちする建築物の実現（長期耐用性への対応）

従来型の再開発ビルにおいては、商業業務機能の変化に伴う用途変更等に対応することが難しく、早期に壊されたりテナントが退居したりして放置される例が出始めている。

これを見直すためには、オフィスから住宅への転用等、変化を受け入れやすい建築物を実現する必要がある。さらに、建物内の一部区画については滅失させたりして、維持管理費を削減する要請にも応えなければならない。

これらの要請に対して、立体基盤部分と二次構造物を明確に分離し、二次構造物の用途転用や滅失・増築が可能である立体基盤建築物が有効であると考えられる。

④権利者が個別に更新しやすい建築物の実現（個別更新への対応）

一戸建住宅であれば、各戸のそれぞれの判断で改造や建替えを行うことができるが、通常のマンションやオフィスビルでは容易ではない。そこで、立体基盤建築物を用いれば、二次構造物を一戸建と同様に更新・建替えすることが容易になる。これにより、将来の変化に対応しやすくなるとともに、市街地再開発や共同建替えに対する権利者の抵抗感を和らげることが期待できる。

⑤子供やお年寄りにも魅力的な居住環境の創出（接地性と歩車分離への対応）

従来の都市再開発は、高層化によって生活環境を大きく変えてしまうことが多い。これを見直し、大地に接した暮らしを実現するため、あるいは、子供を自動車交通から守るために、立体基盤を用いた接地性の高い生活環境の創出が有効である。

特に、地方都市においては、商業業務需要の減退から、住宅に比重をおいた市街地再開発が求められている。しかし、駅前等の雑多で密集した環境は、子育て等にとって魅力的なものではない。そこで、立体基盤を利用すれば、自動車や通過交通と立体的に分離しつつ、公園や遊び場を確保することができる（図3-4）。

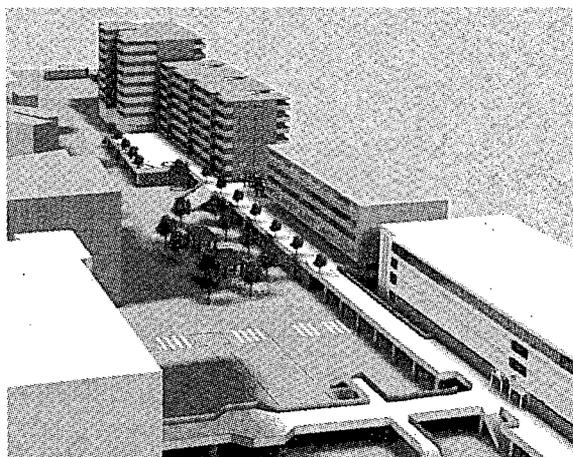
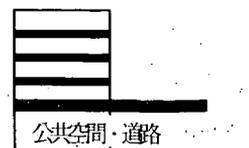


図3-4 人工地盤による駅前再開発計画の例

⑥複合化しやすい建築物の実現（都市施設との複合化への対応）

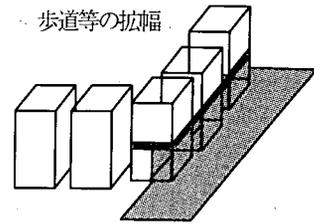
駅前商店街や密集市街地の再生においては、道路の整備、駐車場



の確保等が求められる。これに対して、建物の下を公共駐車場や道路などに利用できる立体基盤建築物を用いれば、土地の効率的な利用につながる。また逆に、前項のように、立体基盤上に公園や歩道などを整備することも可能になる。

⑦密集地における歩道・道路の拡幅手段（道路拡幅への対応）

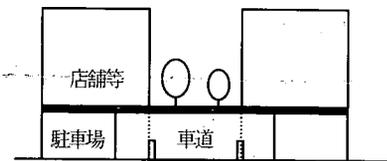
前項に関わるが、密集市街地における道路拡幅等が困難な状況を受けて、建物の下を歩道等に利用しつつ、道路空間を拡幅することができる。



⑧歩道と車道を立体化した商店街の再生方法（歩車の立体的分離による商店街形成への対応）

駅前商店街が衰退する理由として、自動車での来訪の困難さと、逆に自動車アクセスに配慮すると、拡幅した車道や多くの駐車スペースによって、商店街が魅力を失いやすいという問題がある。この問題に対して、商店街の道とは別ルートで自動車アクセスが確保できればよいが、土地買収や区画整理は容易ではない。

そこで、立体基盤を用いて歩道と車道を積層化し、さらに地上階を駐車場とすることで、駅のアクセス階から歩行空間が連続するような駅前商店街を実現できる。また、将来、自動車利用が減ったら、駐車場部分を店舗に利用するという用途転換にも対応することができる。



⑨多様な投資形態の実現（経済活性化への対応）

立体基盤は長期的・都市的観点から計画しつつ投下資金を長期に回収する対象であり、それ故に、公共投資あるいは組合組織（地権者組合、投資組合、地域ファンド等）による投資が適している。これに対して、二次構造物は、短期に資金を回収する対象であり、民間による投資が適している。

立体基盤建築物であれば、この両者を明確に分離できるため、多様な投資を組み合わせやすい。また、民間にとっては、建物全体に対する投資に比べれば、手軽な投資で利用を開始することができる。これにより、市街地再生に資金が入りやすくなる。

⑩住宅価格の低減（住宅価格低減への対応）

立体基盤を社会資本と同様に扱うことで、二次構造物を利用した住宅の価格を下げるができる。なお、立体基盤の建設費を公共負担する形だけではなく、立体基盤の償却期間を60年程度と長期にすることで利用価格を低減することにも可能性がある。

⑪段階的な再開発によるリスクの軽減（段階的再開発への対応）

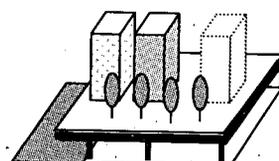
従来の再開発における等価交換の権利変換手法では、保留床を大きく確保する必要から大規模ビルが必然となり、従って、事業期間も長期になるとともに、一度に大量の販売床が発生することになる。しかし、バブル崩壊後は、このような大量の床需要が望めずに再開発事業が破綻する例がみられる。また、売れない床を自治体がい取りなど大きな財政負担を強いられている。

このため、需要が見込める床だけを建設するという段階的な再開発手法が強く求められている。この課題に対して、立体基盤建築物は、次の長所をもつ。

第一に、二次構造物を需要に応じて段階的に建設し供給することができる。このため、空き家の発生を抑えつつ無駄な建築投資を抑えて再開発事業を進めることができる。

第二に、立体基盤についても、当初に全体を建設するのではなく、地権者が合意できた範囲から、あるいは需要をにらみつつ順次建設し、それを連結していくという方法に対応できる。但し、これは、1層の立体基盤による再開発の場合であり、積層タイプでは従来の再開発ビルと同様な問題は残る。その場合も、二次構造物に相当する投資は行っていないという利点があるが、逆に立体基盤の建設費は通常の建物よりも高くなるという欠点がある。

上記の説明で分かるように、段階的な再開発については、立体基盤建築物だけで実現できるものではない。というのは、高い容積率が求められる場合は、1層の立体基盤ではそもそも計画が困難であり、積層した立体基盤建築物が求められ、その場合は従来の等価交換ビルと同様な問題を抱えることになるからである。このため、低容積率でも経済的に成立することが必要で、それには土地費負担が小さい定期借地権と組み合わせることが有効である。

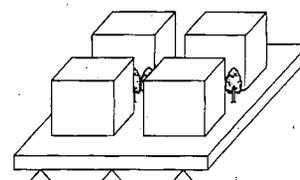


土地は定期借地権

つまり、密集地に定期借地権を設定し、そこに公的所有あるいは組合所有の立体基盤を建設するのである。地上階は、例えば駐車場や店舗等に利用する。そのようにして権利を整理した後に、立体基盤上を多様に売買又は賃借し、二次構造物を建設していく。さらに、順次隣の立体基盤と連結しつつ街区に広げていくというイメージである。

⑫街区単位での免震化の実現（免震地盤への対応）

建物個別では、免震化がコスト面等から困難な場合は、街区単位で地盤を免震化していくことが考えられる。この場合は、免震地盤を立体基盤とみなした建築物となる。



また、免震地盤だけではなく、地盤下を遊水池に利用したり、共同駐車場に利用したり、様々な人工地盤の活用が考えられる。

⑬公共地盤の有効利用による財政難への対応（公共空間の有効利用への対応）

すでに建設されている公共所有の人工地盤を活用して、その上部を期限付き利用権等の権利を設定して提供するこ

とも有効な方法と考えられる。これにより、自治体等の収入増をはかりつつ、魅力的な空間を実現することができる。

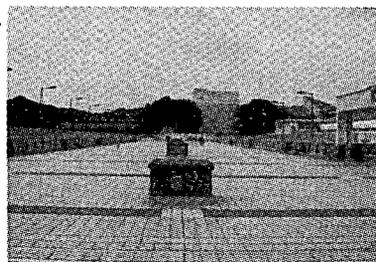


図 3-5 人工地盤上への民間投資による利用のイメージ

以上のように、都市再生に関わって解決が求められる多くの課題に対して、立体基盤建築物は有効であると考えられる。

4章 立体基盤建築物に対応した建築関連制度の検討

1. 現行制度では対応が難しい理由

現行の建築関連制度は、建物を一つとみなして建築確認申請や竣工検査を行う仕組みであり、「立体基盤＋二次構造物」という二段階の建設過程を想定していない。

すなわち、立体基盤建築物では、まず立体基盤を建設し、その基盤上の区画を売買又は賃貸する。その後、二次構造物を建設して、居住や商業・業務等の利用に供することが想定される。しかし、このような二段階で建設されるプロセスは、現行の建築関連制度では想定していないのである。

そこで、以下、現行法でどの程度まで対応できるのか、あるいは、どのような場合には対応が困難であるのかについて検討する。

(1) 仮使用承認制度による方法

現行法において、二段階の建設過程に対応する仕組みとしては、建築基準法における仮使用承認の制度（建築基準法第7条の6、第1項の但し書き第1号）がある。また、「仮使用承認制度的確な運用について」（H9.3.31 建築指導課通達）、消防法の「スケルトン状態がある防火対象物の使用許可の運用改善」（H12.3.27 消防庁予防課通達）によって運用が明確になり、二次構造物が完成した部分から順次使用を開始することが可能となっている。本制度の概要は、以下の通りである。

①建築確認と仮使用承認

まず、通常の建築物と同様に、建物全体の完成形（立体基盤＋二次構造物）を定めて建築確認を行う。立体基盤全体と二次構造物の一部が完成し、その完成部分から使用開始する時には、建築工事中の仮使用という趣旨で完成部分のみ検査を行い、使用を開始することができる。また、二次構造物の設計を変更する場合は、その程度により計画変更または軽微な変更の手続きで対応する。

②仮使用承認の追加と完了検査

順次、二次構造物の工事を完了し、その使用開始にあわせて仮使用の追加申請を行う。最後の二次構造物が完成後、完了検査を受け、検査済証が交付される。

(2) 仮使用承認制度の課題

上記の仮使用承認制度により立体基盤建築物にある程度対応することが可能である。しかし、仮使用承認制度は、あくまで工事中の仮使用という位置づけであり、対応が難しい場合がある。具体的には、以下の課題が残されている。

①仮使用期間中の安全確保水準が不明確である

現行制度では、仮使用期間中に事故が起きた場合、その責任が仮使用承認を出した行政庁にあるとみなされる恐れがある。さらに、行政庁からみると工事途中の使用承認であり、工事の安全確保を厳しく要求せざるをえない。例えば、工事動線について、使用開始部分の生活動線とは明確に分離するという指導を行うことが多いと考えられるが、これに伴いベランダ等からの外部動線を設置することを要求する例があり、コスト面からみて二段階建設が困難になる恐れがある。

しかし、S I住宅においてスケルトンまで完成していれば、インフィル（内装）工事は、中古住戸のリフォームと同様なものであり、安全確保の水準も同程度とみなしうる可能性があると考えられる。

この問題は、まずは仮使用承認制度の運用において、安全確保水準の明確化・合理化によって解決するものと考えられる。ただし、立体基盤で一旦工事完了と認め、その後は増改築工事等とみなす方法があれば、より対応が明確になろう。

②立体基盤が完成した段階で検査する仕組みがない

立体基盤建築物では、立体基盤のみが完成した状態で不動産登記を行い、売買や融資を行うことが求められる可能性がある。このため、立体基盤が完成した段階で、建築基準への適合を確認することが望ましい。しかし、現行制度では明確な規定はなく、仮使用承認制度や増築工事扱い等の多少イレギュラーな運用によって対応することを余儀なくされている。

③二次構造物の自由度が制約されやすい

現行建築基準法では、二次構造物については標準設計を作成して確認申請を行う。その後、設計が確定した後で計画変更を行うか、または、建物完成後に増改築を行うことになる。

しかし、本格的な立体基盤建築物では、二次構造物の間取りだけではなく、面積や用途が変更される可能性がある。このような大幅な変更を伴う場合、確認申請の出し直し、手続き費用の増大、工期の不確定、その他の混乱が予想される。また、この混乱を懸念して、二次構造物の自由度が制約される傾向があると考えられる。

また、本格的な人工地盤を建設する場合、二次構造物に木造等を用いても性能上は支障がない場合がある。この場合は、人工地盤を含む建物全体の階数や建物規模によって現行の仕様規定が適用されると過剰な設計になるため、性能規定により検証を行うことが必要となる場合がある。

④民間確認機関が検査している建築物であっても行政庁が仮使用を審査しなければならない

仮使用承認は、工事途中段階でのケース・バイ・ケースによる承認であり一律の基準を設定しにくいため行政庁が行うことになっている。この場合、民間確認機関（指定確認検査機関）が確認検査を行っている建築物であると、行政庁は申請図面等を最初から審査しなければならず過重な負担となる。つまり、確認申請は民間確認機関、仮使用承認は行政庁が行うというズレに伴う問題がある。

⑤建築工事の責任区分と整合性をもつ建築確認制度が求められる

建築設計・施工においては、立体基盤と二次構造物の責任区分を建築確認制度上も明確にしたいという要請がある。しかし、現行の建築確認制度は、そのような機能を有していない。

以上の①～⑤の問題を解決するためには、立体基盤状態で一旦建物の完成と認める制度が確立することが望ましい。そのためには、次の二つの方向がある。

一つは、立体基盤を一旦完成させ、二次構造物は増築工事として対応する方法である。もう一つは、仮使用承認制度を発展させて、建築確認を、立体基盤と二次構造物の二段階に分けて行う新しい建築確認制度の創設である。以下で、それぞれの長所と短所を検討する。

2. 増築方式の可能性と課題

まず、増築方式について検討を行う。

増築方式とは、立体基盤を現行法における建物種別に当てはめて建築確認と竣工検査を行い、一旦完成させるものである。二次構造物については、増築工事（又は改造）として位置づける方法である。

(1) 増築方式の概要

立体基盤のみが建設されている状態は、現行法制度では建物とみなしにくい場合が多い。というのは、建物の用途が定まっていなかったり、また床だけがあって外壁がなかったりする状態が一般的だからである。そうすると通常は工作物という扱いになる。

しかし、立体基盤建築物の形態によっては、駐車場や倉庫等の建物として認定できる場合がある。

その例として、図 4-1 のように一層の立体基盤を有しその上に一戸建風の二次構造物が建つ形態を想定する。このような形態の場合は、立体基盤を駐車場等として一旦完成させ、二次構造物を増築工事として取り扱うことができる。

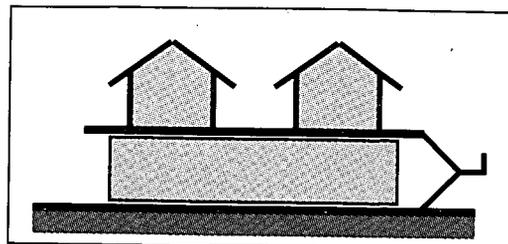


図 4-1 想定した立体基盤建築物

(2) 立体基盤（の下部空間）の用途を確定する場合

①立体基盤の建築確認

図 4-1 の立体基盤建築物において、立体基盤の下部空間（1階）は、自動車車庫（または倉庫）として使用すると想定する。この場合、この立体基盤は、建築基準法上「用途が自動車駐車場（または倉庫）の建築物」とみなされる。よって、通常の建築物同様に建築確認を行うことができる。工事完了後は完了検査を受け、検査済証が交付される。

②二次構造物の建築確認

二次構造物の建築は、既存建物（自動車駐車場または倉庫）への増築として取り扱う。よって、増築の建築確認を行う。増築によって、建物全体として構造、防火、避難等に関して支障がないかチェックすることになる（増築部分だけでなく建物全体をチェックすることになる点に注意）。当初の自動車車庫（または倉庫）の状態では不要であった住戸部分からの避難路等も二次構造物の増築に伴って設置が必要になる場合がある。

増築工事（二次構造物の建築）の完了後、完了検査を受け、検査済証が交付される。検査は建物全体（立体基盤＋二次構造物）が対象となる。

(3) 立体基盤（の下部空間）の用途を確定しない場合

この場合は、用途が発生していないため、そもそも建築物とはみなしにくい。また建築基準法上の準用工作物としても用途が不明確なため位置づけがはっきりしない。

このため、建築確認を要しない工作物となり、法律上の位置づけがあいまいになる。この場合、不動産登記等を行う関係で、建築確認等に頼らずに建築物とみなす何らかの対応が必要となるが、現行制度下では適当な方法がない。

従って、(3)の方法を現行制度下で採用することは不適切と考えられる。

(4) 増築方式の課題

(2)のように立体基盤の用途を定めて増築方式を採用した場合、自動車車庫（または倉庫）とした立体基盤は、住宅等の附属施設ではなく、独立した建物とみなされる。この場合、現行法では、土地の用途規制による制限があり、低層住居系地域では独立した自動車車庫（または倉庫）は建築できない。ところが、図 4-1 の立体基盤建築物は、低層住居系の地域に適するものであり矛盾がある。

つまり、二次構造物が完成後は適法な状態になるとしても、立体基盤だけの状態（自動車車庫とみなされる状態）は違法なため、図 4-1 の立体基盤は、増築方式ではそもそも建設できない。

(5) 「住宅用立体基盤」の概念と二段階建築確認制度への発展

上記の問題を解決するためには、二次構造物の用途を定め、例えば「住宅用立体基盤」として建築確認を行う方法が考えられる。これにより、自動車車庫（または倉庫）は、住宅の附属施設であることを示そうという考えである。

ただし、二次構造物が完成するまでの期間は、適法状態にあるとはいえない。しかも増築方式では、二次構造物の建設は建主の自由であり、自動車車庫としてそのまま違法に近い状態で、長期間使い続けることも可能となってしまう。

このため、二次構造物の工事完了期限を決めるなど、最終的に住宅となる（適法な状態となる）ことの担保の仕方が課題となる。また「〇〇用立体基盤」という新たな用途概念を導入するのであれば、それに適用する建築基準が必要になる。

このような段階に至ると、事実上、建築確認を二段階に分けて行うことを意味し、「二段階建築確認制度」の提案につながる（図 4-2）。

二段階建築確認制度とは、立体基盤の用途や規模を将来の想定に基づいて設定し（この事例の場合は住宅の付帯施設としての車庫となる）、その用途と建築基準に従って建築確認を行うものである。また、想定した用途等を担保するために、二次構造物の建築規則をあらかじめ設定することを義務づけるものである。（詳細は次節）

このような二段階建築確認制度は、仮使用承認制度と、増築方式の中間に位置する仕組みになる。仮使用承認制度との最大の違いは、立体基盤の工事完成段階で、法律上も完成と認める点にある。これにより、立体基盤の設計・施工者と二次構造物の設計・施工者の責任分担を建築確認プロセス上も明確にしたり、あるいは不動産登記等との連携を容易にできる。一方、増築方式との違いは、二次構造物の建設期限や建築基準をあらかじめルール（二次構造物建築規則）として作成することで、立体基盤のみを建設する時点での現行建築基準への適合を合理的に判断できる点にあるといえる（表 4-1）。

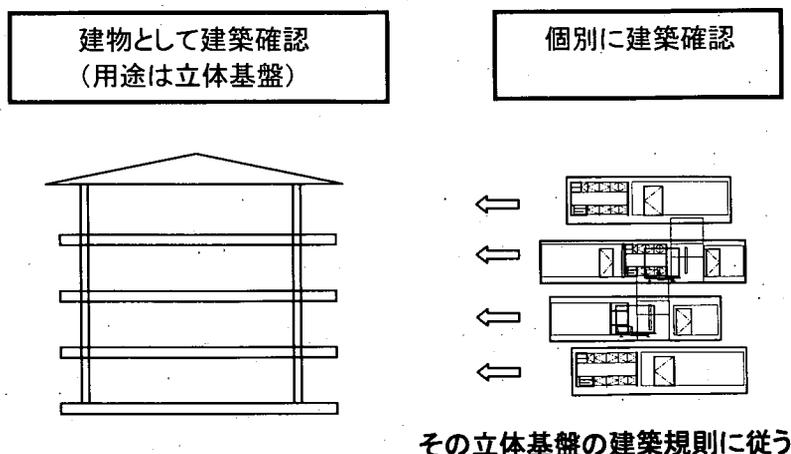


図 4-2 二段階建築確認制度のイメージ

3. 二段階建築確認制度の基礎的検討

立体基盤の建築確認と、二次構造物の建築確認を分けて行うことができる新しい二段階建築確認制度を提案するとともに、その利点と欠点を整理する。これにより、法制度検討の基礎資料とする。

(1) 二段階建築確認制度（二段階に分けて確認申請及び完了検査を行う制度）の要点

二段階建築確認制度の提案の概要は、以下の通りである。

a. 本制度は、建物を以下の二つの部分に分けて建築確認を申請する場合に適用する。

- ① 構造上自立している立体基盤（スケルトン又は人工地盤等）
- ② 立体基盤の上部又は内部に造られる二次構造物

b. 二段階建築確認制度における第一段階の申請にあたっては次の内容を提出する。

- ① 立体基盤の設計内容等
- ② 二次構造物建築規則（又は標準設計でも可とする）

c. 建築法規への適合の確認方法

- ① 立体基盤と二次構造物建築規則（又は標準設計）を合体して建築法規への適合を確認する。
- ② 立体基盤は、現行の建築関連法規に準じて独立した建物として取り扱う。
- ③ 二次構造物が未定のため判断ができない法令については、二次構造物建築規則（又は標準設計）により判断する。二次構造物建築規則は、法令への適合が確認できる内容を含む必要があるが、通常は、最大建築可能面積・荷重などにより定めることになる。

d. 立体基盤の完了検査

立体基盤の確認申請内容に従って完了検査を行う。その際に、二次構造物の工事が行われている状態であってもかまわないものとする。

e. 二次構造物の確認申請（第二段階の申請）にあたっては、次の内容を提出する。

- ① 二次構造物の設計内容等
- ② 二次構造物建築規則（又は標準設計）への適合確認書

二次構造物の建築確認申請は、立体基盤と同時に申請することもできる。

f. 二次構造物建築規則は、第三者が閲覧できるように公開が義務づけられる。

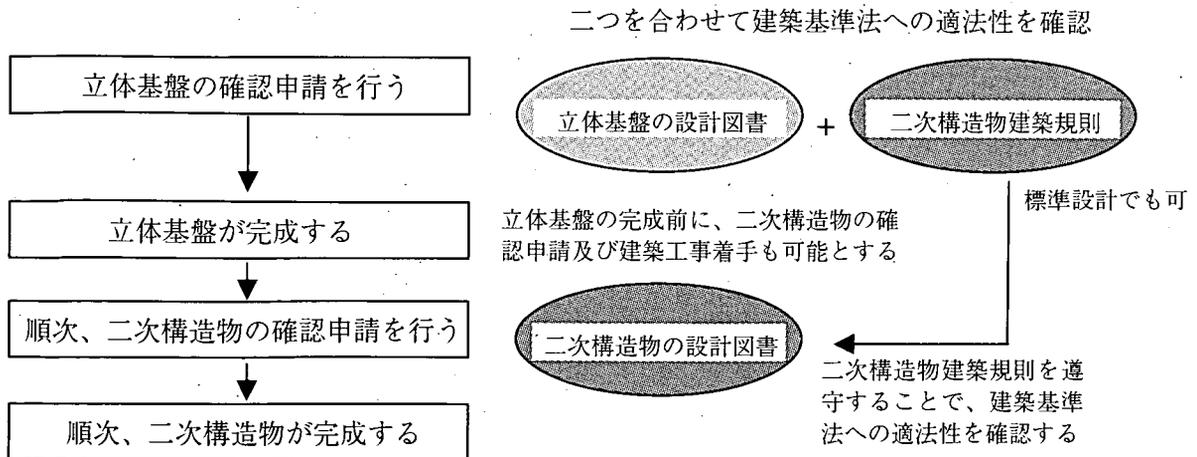


図 4-3 二段階建築確認制度のプロセスの提案例

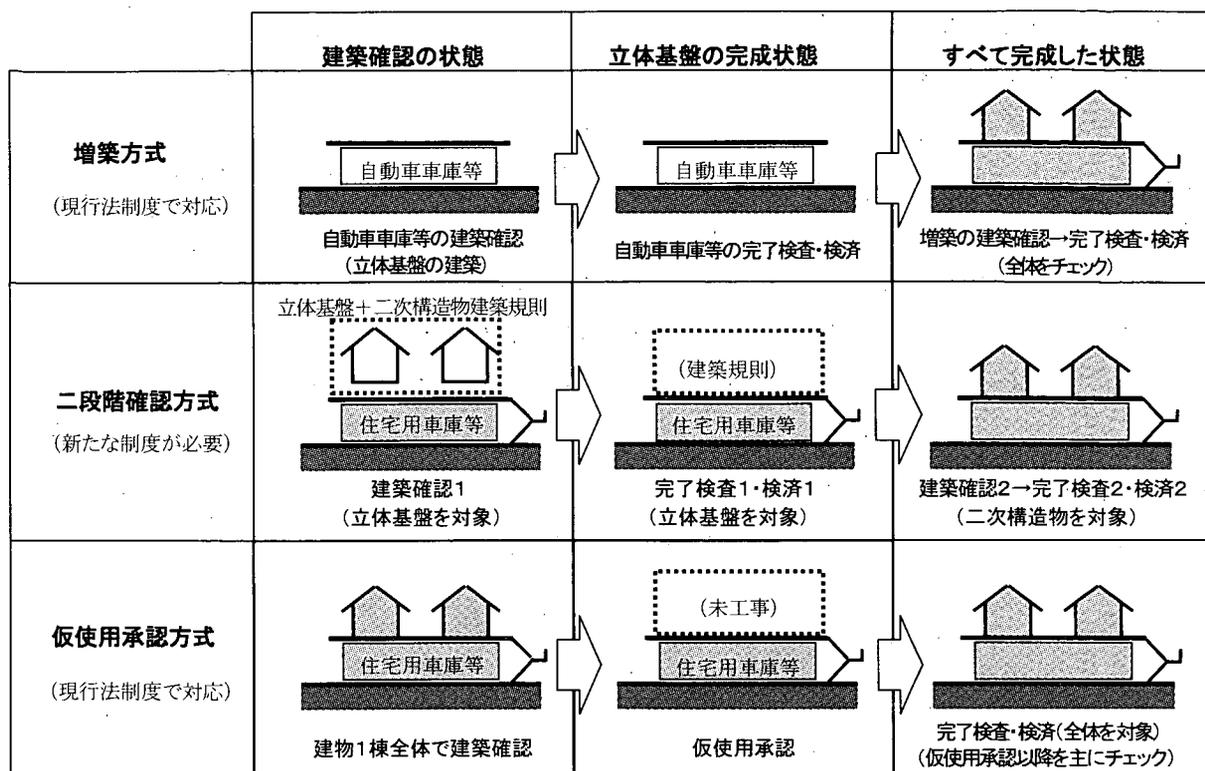


図 4-4 立体基盤建築物に対応した建築確認の3つの方法

表 4-1 3つの方式の比較

		メリット	デメリット
増築方式	申請者	<ul style="list-style-type: none"> 立体基盤と二次構造体の責任区分を、建築確認上も明確にできる 立体基盤で一旦完成にでき、不動産流通を円滑にできる 	<ul style="list-style-type: none"> 用途規制により自動車車庫等では建築できない地域がある 二次構造体の増築時に、その都度、立体基盤全体への影響を確認する必要がある。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 確認申請ごとに工事が完結している 	<ul style="list-style-type: none"> 増築毎に建物全体をチェックする必要がある
二段階確認方式	申請者	<ul style="list-style-type: none"> 立体基盤状態(非住宅)での用途規制等との不整合を回避できる その他、責任区分や不動産流通について増築方式と同じメリットがある 	<ul style="list-style-type: none"> 二次構造体建築規則を作る手間がかかる。 従来は届け出が不要であった二次構造体の増改築について建築確認が必要になる。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 二次構造体の増改築について合理的に建築規制の対象にできる。 仮使用方式で問題となる仮使用期間中の責任の所在等を明確にできる。 現行建築基準はそのまま利用できる 	<ul style="list-style-type: none"> 審査が二段階になり手間が増える。 最終的に住宅となるための担保を二次構造体建築規則等で定める必要がある。
仮使用承認方式	申請者	<ul style="list-style-type: none"> 従来からある建築確認のプロセスに沿って手続きを進められる。 計画変更がない場合は、二次構造体の建築ごとに仮使用を追加申請するだけでよい(手続きが簡素)。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物は工事中であり、不動産流通及び工事の責任区分等と整合するわけではない。 全インフィルの標準設計まで作成しないと建築確認を申請できない。 二次構造体の計画変更は、建築確認の出し直しが必要となり、手続きに支障がある。
	行政	<ul style="list-style-type: none"> 従来の手続きである。 仮使用は追加申請でよい(手続きが簡素) 	<ul style="list-style-type: none"> 計画変更等、チェック回数が増える。 民間審査機関による建築物であっても、行政庁が仮使用を審査しなければならない。 仮使用期間中の行政責任が生じる。

(2) 二段階建築確認制度の提案の利点と欠点

二段階建築確認制度の提案は、以下のような利点と欠点をもつと考えられる。

<利 点>

- ① 立体基盤あるいはスケルトン状態での不動産流通（登記、売買、賃貸等）を実現する仕組みと建築確認制度を整合させることができる。これにより、立体基盤建築物の多様な供給方式や所有形態のあり方に円滑に対処しやすい。
- ② 立体基盤の完成段階で、設計や施工が一旦終了したこと（責任区分）を法律上も明確にできる。
- ③ 現行の仮使用承認制度における、仮使用期間中の行政庁の責任に係る問題や、民間確認機関が検査した建築物を行政庁が審査する時の過重な負担等の問題を解決できる。
- ④ 二段階建築確認制度は、手続き（確認申請と完了検査）に関する提案であり、防火、構造、安全等に関わる建築基準については現行の基準を概ねそのまま適用することができる。

<欠 点 と 課 題>

- ① 二次構造物建築規則（又は標準設計）を作成および審査する手間が増える。
これに対しては、立体基盤建築物のタイプ別に「標準建築規則」を定めることが課題となる。つまり、標準建築規則に従えば、簡易に作成・審査が可能になる方法を検討する必要がある。
- ② 二次構造物の確認申請費用が増える。
全ての二次構造物を別々に確認申請するため、従来に比べて手続き費用が増える可能性がある。これに対しては、二次構造物を複数まとめて申請する場合の減額措置等を検討する必要がある。
- ③ 二次構造物の増改築に対する規制強化にならないか。
二次構造物における増改築の申請は一戸建と同じに取り扱われる。このため、二次構造物単位で過半の改造がなされる時は確認申請を必要とし、従来は不要であった手続きが必要になる。なお、行政側の審査負担については、民間機関による審査が可能になったことで対応できる。
- ④ 二次構造物に違法状態が増える恐れはないか。
二次構造物の設計は、立体基盤内部に大きく影響を及ぼすが、外部には影響が少ない場合が多いため、その建築確認について行政の関与を少なくする方向が考えられる。しかし、その場合は、二次構造物に違法状態が増える恐れが危惧される。これに対処するためには、二次構造物建築規則・適合確認書の自己責任原則を徹底するとともに、違法が確認された時の改善命令・行政処分等の方法を検討する必要がある。
- ⑤ 二次構造物を順次工事している期間中の事故の恐れはないか。
二次構造物の工事が順次行われる期間において、火災時の避難や工事の安全が確保できるかどうかについての懸念があると考えられる。
立体基盤は、二次構造物の有無に関わらず、所定の避難経路や延焼防止性能が確保されていることが建築確認の前提である。懸念されるのは工事作業の影響である。ただし、これは一般のリフォーム工事と同様に自己責任で解決するものであり、公法で規制するものではないとする立場が有力である。つまり、立体基盤の権利者間で締結する管理規約、あるいは二次構造物の工事請負契約等で対処するとする立場である。それで十分かどうかについて検討する必要がある。

(3) 立体基盤建築物の二段階建築確認のイメージ (1階駐車場+戸建形式)

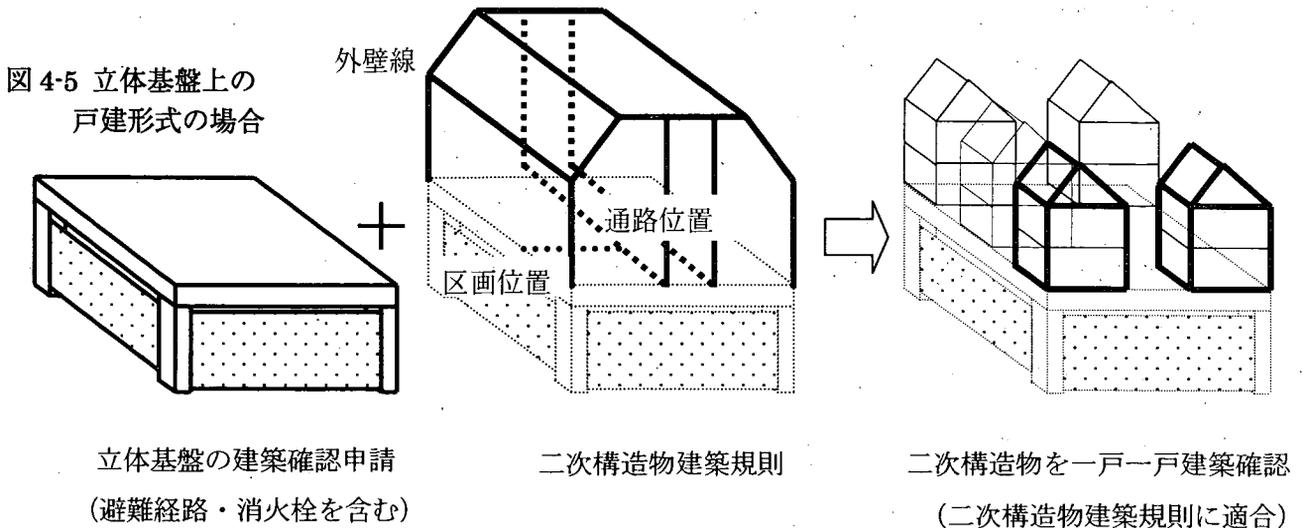


表 4-2 二次構造物建築規則を採用する場合の考え方の例

注) 外部性については次節参照

条項	建築規則の内容	法令との関連
外部性をもつため独自に定める事項	1.基盤上区画線	別図の区画線を越えない 建蔽率 (立体基盤を越えない) 避難路 (通路幅員) の設定 非常用進入口通路の設定
	2.用途制限	用途は住宅・併用住宅とする 建築物としての用途を設定
	3.階数制限	立体基盤上 2 階建て以下とする 建築物全体の階数の設定
	4.区画別容積	別表の延床面積を超えない 建築物全体の延べ床面積 (容積率、及び建築基準法における各種基準の適用条件に関わる)
	5.外壁線	別図の外壁線を越えない 高さ制限、斜線制限 日影規制 (複合日影を担保) この他の関連条例があれば対応
	6.区画別過重	別表の最大荷重を超えない 構造計算、耐震基準の確保
	7.その他	
上記の条件が想定する建築物の最終形態	用途：共同住宅 構造：3階建、簡易耐火建築物 高さ：最大高 10m 延床面積：最大延床面積 1200 m ²	
一般法令に定める事項	8.耐火構造	準耐火 1 時間建築物とする
	9.防火区画	外壁を防火構造とする 界壁及び 1000 m ² 区画を含む
	10.2 方向避難	避難上有効なバルコニーの設置 直通階段までの距離もチェック
	11.内装制限	火気使用室の内装を準不燃以上とする
	12.消防設備	自動火災報知器を設置する 消防法
	13.開口部	隣地境界から 5m 以下は... 延焼の恐れのある開口部
	14.採光・換気	...
	15.居室天井高	...
	16.その他	

4. 二段階建築確認制度の実現に向けた建築基準の整理

現行建築基準法を踏まえて二段階建築確認制度を提案するためには、建築性能・基準の各項目を以下の3項目に分解・整理することが必要である。

- ① 立体基盤完成時に確認できる建築性能・基準
- ② 二次構造物完成時に初めて確認できる建築性能・基準
 - ②-1 外部性をもたない項目
 - ②-2 外部性をもつ項目

(1) 立体基盤完成時に確認できる建築基準

①の項目については、立体基盤の建築確認申請時にチェックすることができる。また、立体基盤完成時の完了検査においても検査することができる。

(2) 外部性をもたない項目

二次構造物の確認申請時に、立体基盤全体を再度確認する必要なく、二次構造物単独でチェックできる項目に相当する。居室天井高さ等が該当する。

(3) 外部性をもつ項目

外部性をもつとは、当該二次構造物が造られたときに、他の二次構造物の設計条件に影響を与える項目である。二段階建築確認制度における最も重要な検討課題であり、二次構造物建築規則（又は標準設計）等に的確に反映することが求められる項目と考えられる。

例えば、人工地盤上部に二次構造物が建つ場合（例：前頁の形態）、立体基盤建築物全体として隣地に及ぼす日影は、最初に建つ二次構造物にとっては制約条件としては小さなものである。しかし、後に建つ二次構造物にとっては、二次構造物どうしの複合日影により厳しい設計条件が課せられる。つまり、日影は他の二次構造物の設計条件に影響を与えるため「外部性」をもつ。このような場合、区画ごとに建物形状の上限をあらかじめ定めておき（前頁参照）、他の二次構造物の設計とは無関係に、当該二次構造物の設計内容を確定できる仕組みをつくっておく必要がある。

外部性をもつ項目は、「二次構造物建築規則」に反映する必要がある。つまり、当規則に従って設計すれば、他の二次構造物がどうであれ、自ずと建物全体として建築基準を満たすようにする。

ところが、どの項目が外部性をもつかは、立体基盤建築物の形態によって異なる。例えば、一般のS I住宅の場合は、隣地への日影はスケルトン状態ですべて定まり、二次構造物とは無関係である。

そこで、下図のような様々なタイプの立体基盤建築物を想定して外部性をもつ項目について検討した。その結果を、表4-3、4-4にまとめた。二段階建築確認制度を実現するための基礎資料となろう。

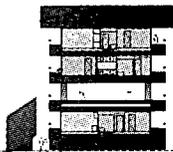
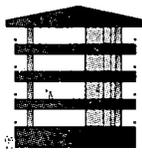
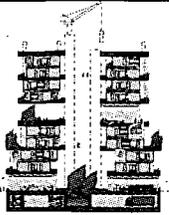
A 人工地盤+ 戸建形式	B 区画完成の 一般スケルトン	C ハルコニー側 の壁無し	D ハルコニー側と廊 下側の壁無し	E 二層スケルトン、 用途多様
				

図4-6 検討対象とした様々なタイプの立体基盤建築物

表 4-3 立体基盤建築物 (S1分離) に関する建築基準適用表

新築
既存

立体基盤の確認申請 (立体基盤+二次構造体建築規則の適法性を確認)

二次構造体の確認申請を順次行う

注) 外部性; 当該二次構造体の設計が決まった時に、他の二次構造体やスケルトンに影響を及ぼす項目

同 増改築申請を順次行う

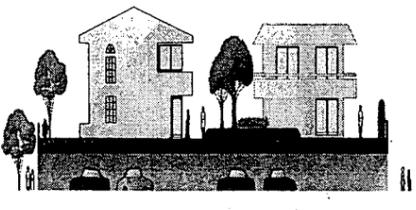
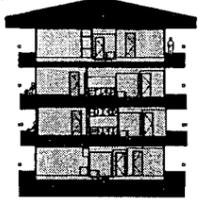
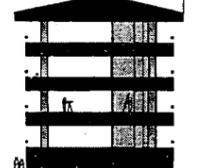
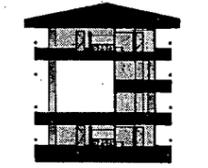
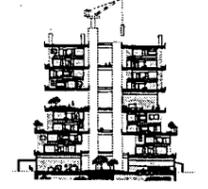
	立体基盤 (スケルトン) の状態で適法を確認できる項目	立体基盤 (スケルトン) の状態では確認できない項目	
		当該二次構造体決定時に外部性 (注) を持つ項目	外部性を持たない項目
Aタイプ 人工地盤+木造2階建て 	立体基盤の駐車場部分のみにして適法性が確認できる。 ○立体基盤に関する基準 ・建築基準法 (耐火建築物、内装制限、排煙設備、防火区画、構造計算、火災報知、2以上直通階段、歩行距離) ■消防法 (消火設備 (屋外消火栓、水噴霧、泡消火、ハロゲン等)、警報装置 (自動火災報知、消防通報火災通知等)) ○建蔽率 (ただし、各二次構造体が立体基盤をはみださないこと)	立体基盤上の通路等、容積率、日影による形態に関する項目。 ○立体基盤上の通路・避難通路・非常用進入口通路 避難; 安全上、全ての二次構造体が基準に適合する必要があるため ●容積率 各二次構造体ごとの延べ床面積が異なるため ●日影規制 複合日影が生じるため	二次構造体の単体規定+斜線等の高さ関係の基準について申請する。 ○環境・設備 ・居室天井高、採光、換気、電気・ガス・給排水設備 ○避難安全関係設備 ・無窓居室の場合排煙設備、非常用進入口 ○耐火・防火等 準耐火1時間建築物・防火区画・内装制限 ○構造計算、○各部分の高さ ・道路斜線・隣地斜線・北側斜線・1.2低住専高さ ■消防法・消火設備 (消火器)・避難器具・警報装置 (自火報設備)
Bタイプ スケルトンまで完成 (用途は住宅に限定)  バルコニー側の壁にサッシがなく防火区画相当のたれ壁がある場合を含む (右欄注2参照)	ほとんどの法規は、スケルトンのみで適合を確認できる。 ○構造計算 ○耐火・防火 耐火建築物、防火区画、防火設備、界壁防火 ○避難安全 ・2以上直通階段設置、出口歩行距離、直通階段歩行距離、避難階段・特別避難階段設置と構造、敷地内通路、共用階段寸法、共用廊下 ○非常用避難関係設備 非常用照明、非常用進入口、非常用EV ○環境・設備 界壁遮音、避雷針、EV・浄化槽 ●面積 ・建蔽率、容積率 ●各部分の高さ ・道路・隣地・北側斜線、1.2低住高さ、日影規制 ■消防法 消火設備 (屋内、屋外消火栓等) 警報装置 (自火報設備・消防通報火災報知)・消防活動 (屋内連結送水管・連結散水管・非常用コンセント、カーテン防災・排煙設備) ■省エネ法 (最上階、開口部) ハートビル法、ビル管法衛生基準、駐車場付置義務	外部性を持つ項目はなし。 注1); 事務所又は店舗がある場合はG欄の店舗・事務所に関する項目に準じる。C・D・F欄も同じ。 注2); サッシがない状態: 防火・準防火地域でなく延焼ラインにかからない場合、防火設備の規制がないため、サッシがなくても耐火構造と考えられる。	二次構造体の単体規定のみ申請すれば足りる。 ○環境・設備 ・居室天井高、採光、換気、電気・ガス・給排水設備 ○非常用避難関係設備 ・無窓居室の場合排煙設備、 ○避難・安全 ・内装制限 (ただし200㎡で防火区画されていなければならない) ■消防法 ・消火設備 (消火器)・避難器具、警報装置 (自火報設備) ■省エネ法、外壁の断熱材 左欄注2の場合は開口部に断熱サッシが必要になる
Cタイプ バルコニー側の外壁が無い 用途住宅のみ 戸境壁有 廊下の壁有 	B欄から以下の項目を除く。 (バルコニー側の外壁の耐火・防火設備 (延焼恐れ)・防火区画・床面積が確認できなくなるため) ○バルコニー側の外壁の耐火・防火設備 耐火建築物、防火設備 (延焼恐れ) ○防火区画 ●面積 ・容積率 (壁の位置が動く場合のみ除外項目に入る) ■バルコニー側の外壁の断熱材・開口部 省エネ法	外部性をもつ項目はなし。 (バルコニー側の外壁については、個々の二次構造体確認申請で法規に適合することで担保できるため) 但し、バルコニー側の壁の位置が動く場合は、建物全体の容積率が変わるため、最大面積の壁面位置を指定する必要がある。	B欄に次項を加える。 バルコニー側の耐火構造等の確認を追加する。 ○バルコニー側の外壁の耐火・防火設備 ・耐火建築物、防火区画、防火設備 ■バルコニー側の外壁の断熱材・開口部 省エネ法
Dタイプ 廊下側壁と戸境壁が無い 用途住宅のみ バルコニー側の壁も無し 共用階段・EVは完成している 	C欄から以下の項目を除く。(界壁・共用廊下側壁がないため、避難・消防設備に関する歩行距離基準が確認できないため) ○耐火・防火 耐火建築物、防火区画、防火設備、界壁防火 ○避難安全 直通階段歩行距離、共用廊下 ○非常用避難関係設備 非常用照明 ○環境・設備 戸境壁遮音 ■消防法 消火設備 (屋内消火栓等)、警報装置 (自火報設備)・消防活動 (屋内連結送水管・連結散水管・非常用コンセント、排煙設備)	避難・消防設備距離基準、防火区画、共用廊下等に関する項目 ○防火区画 100㎡以内の場合は避難階段設置不要。200㎡の場合は11階以上の場合避難階段、排煙設備設置が必要となる。 ○直通階段歩行距離 共用廊下の位置、玄関の位置、住戸入り口により異なる。 ○共用廊下幅員 玄関の位置によっては中廊下の扱いを受ける場合がある。 ○非常用避難関係設備 共用廊下位置を決定し非常用照明を設置する ■消防活動に関する設備 設備からの距離基準に適合しない場合は別途設備を設ける必要がある (屋内消火栓、屋内連結送水管、連結散水管、非常用コンセント)	C欄に次項を加える。 共用廊下側の耐火構造等の確認を追加する。 ○共用廊下側の外壁の耐火・防火設備等 ・耐火構造、防火設備、特定防火設備 ○戸境壁の防火・遮音 ■共用廊下側の外壁の断熱材・開口部 省エネ法 注) 1フロアに1二次構造体が完成した段階で、仮使用承認の安全計画では、共用廊下の壁・開口部の完成を現行法上要求される。
Eタイプ 上記で事務所等有る (外壁・階段・EVは完成)	D欄と同じ (但し、外壁があるためC欄の項目を除く)	D欄と同じ 注1); 事務所又は店舗がある場合はG欄の店舗・事務所の項目に準じる。	D欄と同じ (ただし、事務所は戸境壁の遮音構造は不要)
Fタイプ 2層吹抜の区画がある 用途住宅のみ Dに準じ壁なし 吹抜の床なし 階段EVは完成 	C欄+D欄に次項を加える (構造、堅穴区画が確認できないため) ○構造計算 (吹抜け内の床の有無によって構造計算が変わる場合に確認できないため) ○耐火・防火 堅穴区画 (二次構造体に吹抜けを設ける場合に確認できないため) ●面積 ・容積率 (延べ床面積が確認できないため) ●階数 (共用廊下の存在によって階数が定まっている場合は確認できる) ○仮使用承認 安全計画上の問題はないか確認項目が増えるため	C欄+D欄に次項を加える ○構造計算 二次構造体の位置・大きさ・用途により建物全体の構造安全性能が異なる。 ○堅穴区画 二次構造体によって吹き抜けができる場合は堅穴区画を行なう ●容積率 吹き抜け部分の床の面積で、建物の延べ床面積が異なるため ●階数 (2層とみなすのであれば外部性はない)	C欄+D欄と同じ。
Gタイプ 立体基盤自体が変化する 階数が未定 用途が未定 バルコニーと廊下側の壁無 共用廊下や屋根等も未定 	建築確認に加えて、工事中の安全計画届出に関する基準が適用 ほとんど全ての項目は確認できない。 最終予定で建築確認をし、仮使用承認と計画変更で対応する。	全体の用途と法的上限 (最終形) を定め、A~F欄に下記を追加する。 ○構造計算 用途によっても要求性能が異なる。 ●建蔽率 横方向に増築される場合に必要 ●各部分の高さ 道路隣地北側斜線・日影等 *事務所の位置・大きさ 積載荷重が大きく異なる (内装制限、排煙設備は二次構造体内で適法性が確認できる)、■ビル管法環境衛生基準 3000㎡以上の場合空調、給排水設備規制、 *店舗部分の設置階数・床面積・位置 設置階数・床面積により消防設備設置や異種用途区分が求められる。 共同住宅の特例 (避難階段設置・グリッド・自火報等) が受けられない。歩行距離が住宅の半分。構造計算が異なる。 消防法では店舗・住宅合計の人員で建物全体の消防設備設置が決まる。浄化槽の能力異なる。1500㎡超で規制強化。 ○仮使用承認 工事材料の搬入動線を分離。消防法上は共用廊下の壁・開口部に鍵がかけられること。 ■駐車場付置義務 (条例) 用途・面積に応じて条例により定められている。	A~F欄に事務所・店舗等に関する項目を加える。 ○環境・設備 居室天井高、採光、換気、電気・ガス・給排水設備 ○非常用避難関係設備 無窓居室の場合排煙設備、 ○構造・防火設備 ・バルコニー側の壁、共用廊下側の壁及び戸境壁を耐火構造とし、開口部には防火又は特定防火設備を設置。 内装制限 (ただし共同住宅部分は200㎡以内で防火区画されていなければならない) ■消防法 消火設備 (消火器)・避難器具、警報装置 (自火報設備) ■バルコニー側・共用廊下側に断熱材 省エネ法 *店舗・事務所内 非常用照明、排煙設備、消防設備

表 4-4 二段階建築確認制度を想定した現行建築基準の適用の考え方 (表 4-3 をまとめたもの)

	立体基盤のみで適法を確認できる項目	二次構造物の建築規則が必要な内容 (外部性をもつ項目)	二次構造物の建築確認の考え方
A 人工地盤 +戸建形式	立体基盤部分 (駐車場等の用途) の構造・消防法設備・防火・避難に関して、適法性が確認できる	<ul style="list-style-type: none"> ○容積率 各区画毎に許容延べ床面積の設定が必要 ○建物の日影・高さ形態 (外壁線・屋根ライン) を設定 (斜線制限等は個別二次構造物でも確認できる) ○準耐火 1 時間建築物とする。 ○人工地盤上の共用通路を計画内容に応じて○mと設定する (避難路の確保) 	一戸建住宅と同じ確認内容 (木造 3 階建とみなす) にプラスして、二次構造物建築規則を満たした設計であることを申請する。
B 区画が完成したスケルトン	階数、高さ、防火、避難、構造計算、消防法とほとんどの法規は、スケルトンのみで適合を確認できる。	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅部分については建築規則は必要なし ○店舗部分は、階数・床面積制限・内装制限を設定する 	個々の二次構造物の確認申請により法規の適合が確認できる。
C B の状態でバルコニー側壁がない状況	B タイプと比べて、バルコニー側の外壁の防火又は防火区画を構成する壁、延焼関係基準が確認できなくなる	上欄と同じ。	B タイプと比べて、バルコニー側の防火基準が必要だが、外部性をもたないため、個別の二次構造物の確認申請で対応可能である。
D B の状態で共用廊下側壁・バルコニー側壁及び戸境壁のない状況	C タイプと比べて、戸境壁がないこと、共用廊下に関する壁がないことから避難・消防設備の歩行距離の測定等ができない。	<ul style="list-style-type: none"> ○戸境壁を 200 m²以内毎に設置する。 ○予め共用廊下の壁位置・開口部設置位置を設定する。 ○階段・共用廊下に非常用照明を設置する。 	C タイプと比べて、共用廊下の線、玄関の設定範囲内、開口部位置と面積等が、建築規則を満たしているか確認が必要になる。
E~G 床面積・階数が増加、二層スケルトン有り、用途変更も行なわれる状況	用途等が定まらないため、現行法では確認できる内容が少ない。また、工事中の安全計画の届け出 (安全上、防火上又は避難上支障がない場合) に関する基準について適法であることを確認する必要も生じる。	<ul style="list-style-type: none"> ○容積率 許容面積を設定 ○建物の高さ形態 (外壁線・屋根ライン) を設定 ○耐火建築物とする ○店舗部分の階数・床面積制限・内装制限を設定 ○階段・共用廊下に非常用照明を設置 ○戸境壁を 200 m²以内毎に設置 ○予め共用廊下の壁位置・開口部設置位置を設定。 ○住宅部分は、事務所への用途転用がありうることを考慮。積載荷重令 81 の 1 二、内装制限 (令 128)、排煙設備等 (令 126) 等。 ○工事中は、工事材料等の搬入・動線に配慮する。 	住宅と事務所の間の用途変更は、構造計算 (積載荷重)・内装制限・排煙設備のみ法規が異なるため、問題は少ない。しかし、店舗の位置や面積を自由に設定すると、積載荷重、異種用途、歩行距離、消防 (1 棟全体の収容人員で規制+既存影響) で計画上問題があるため、令 8 区画で計画上分離が必要と考えられる。

上記の検討から分かるように、共用廊下側の区画まで完成している B および C タイプについては、用途が住宅やオフィスであれば外部性をもつ項目は無く、二次構造物建築規則は不要といえる。

5章 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の検討

1. 現行制度では対応が難しい理由

立体基盤建築物に対して、現行の区分所有法および借地借家法では対応困難な状況として、以下の点があげられる。これらを解決するために、現行法制度の運用を工夫したり、あるいは新しい法制度の創設が必要になると考えられる。

(1) 二次構造物が未確定の状態不動産として流通する状況が生じる

立体基盤建築物では、立体基盤の状態取引される場合がある。つまり、最初に立体基盤を売買（または賃貸）し、その後、購入者が立体基盤上に二次構造物を建設する場合である。この場合は、以下のように区分所有法・借地借家法では対応が難しい。

①区分所有法関連の問題

立体基盤の売買時に、専有部分が未確定か、または存在しない。

この問題は、以下の二つのケースで対応が異なる。第一は、人工地盤上を「宅地」のようにみなして取り引きするケースで、区画（床・壁・天井で囲まれた住戸部分）がそもそも存在しない場合である。この場合は、専有部分としての要件（外気分断性等）を満たしておらず、そもそも区分所有建物とみなすことが困難である。

もう一つは、S I住宅等で、スケルトン・区画までは完成している場合である。この場合は、専有部分は特定できるものの、不動産登記上の用途が確定できない。このため、従来は建物の登記が困難であり、従ってこれを担保とした融資も制限された。すなわち、スケルトン状態の建物においては、登記要件の3要素のうちの外気分断性、定着性は満たしたとしても、用途性に疑義があるということである。

なお、この問題に対応するために、各戸の区画まで完成している場合は、スケルトン状態に応じた新たな用途名を設定し、これにより登記を行う方法が考えられる。筆者らが検討を進めた結果、平成14年9月18日付で国土交通省住宅局から法務省民事局宛に照会がなされ、「居宅（未内装）」というように括弧で未内装であることを明記して登記を行うことが法務省により確認された。これにより、用途性の問題は一応の解決をみることとなった（詳細は、次節参照）。

②借地借家法関連の問題

借地借家法においても、賃貸借の目的物となる住戸が未確定であり同様な問題が生じる。

(2) 立体基盤の所有者と二次構造物の所有者が異なる場合がある

立体基盤と二次構造物の所有者が異なる場合は、現行法制度では所有関係の整理が困難で、不動産の売買、建物の維持管理等において支障が生じる。

具体的には、現行法では立体基盤と二次構造物が「附合」すると考えられ、両者の所有権を分離することが難しいと考えられる（詳細は次章参照）。

さらに、立体基盤を利用する権利について、毎月賃料を支払うのではなく、一定期間の賃料を一括して権利金等として支払う形態を想定すると、最初の支払い額は、二次構造物の建設費と権利金の合計になる。このような多額の費用が発生する場合、法制度の裏付けがないと安定した売買、中古流通

に支障があり、実用化は困難になる。

(3) 中古流通時や増改築時の権利が不安定になる

中古流通時あるいは増改築時については、以下のような問題が懸念される。

①中古流通と不動産登記

全ての二次構造物が完成済みの場合は、区分所有法において、二次構造物を専有部分、立体基盤を共用部分として整理し、これを不動産として登記することは可能である。また、借地借家法においても、二次構造物を住戸とみなして賃貸借契約の目的物とすることができる。

しかし、前項のように両者の所有者が異なる場合は、附合の原則から二次構造物の所有権は不安定になり（当事者間の契約・債権にすぎないため）、中古流通等において信頼性を欠く。

②大規模な増改築の発生

立体基盤建築物では、二次構造物の面積・形態・用途が大きく変更される可能性がある。区分所有法や借地借家法はこのような状態を想定しておらず、円滑に行いうる方法を検討する必要がある。

2. 立体基盤建築物の不動産登記の問題

我が国における金融機関による融資は、不動産に担保を設定して実行されることが一般的である。このため、立体基盤建築物の登記の可否は、その実現に決定的な影響を及ぼす。つまり、不動産登記が困難であると融資が困難になるため（あるいは無担保融資となって金利が高くなったり、社内融資等のように利用者が限られる）、市場で取り引きされる不動産としての価値に欠けることになる。

以下、現行法制度下における立体基盤建築物の不動産登記のあり方について考察する。

(1) 立体基盤建築物の形態と不動産登記の可否

不動産登記事務取扱手続準則の第 136 条第 1 項によれば、建物とは「屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、住居、店舗、事務所、倉庫等その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう」とある。この内容は、登記の 3 要件を示すものと解釈されている。つまり、外気分断性（屋根及び周壁又はこれに類するものを有する）、定着性（土地に定着している）、用途性（目的とする用途に供し得る状態にある）である。

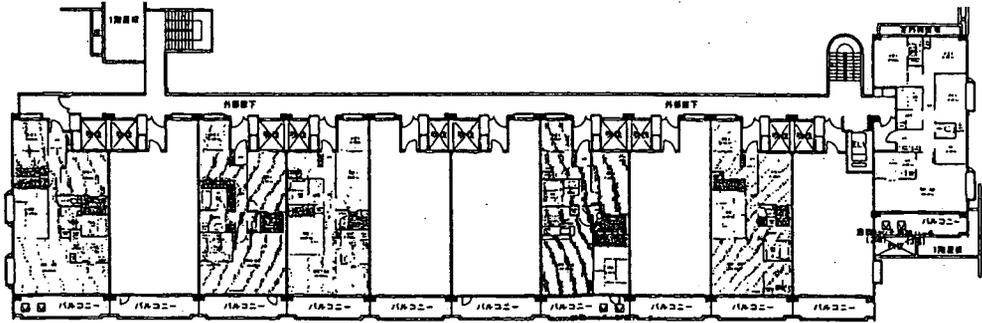
立体基盤建築物の形態を図 5-1 の 4 段階に分け、これら登記要件を検討したものが表 5-1 である。

表 5-1 立体基盤建築物における不動産登記の要件

Step	建物の状態	外気分断	定着性	用途性	補足
1	一部住戸の内装が未完成 (スケルトンは完成)	○	○	△	未内装住戸の用途性は×
2	全住戸の内装が未完成 (同上)	○	○	×	
3	外壁が一部未完成 (バルコニー側又は廊下側の壁が未完)	△	○	×	廊下側壁未完では分断性×
3.5	2層メゾネット住戸 (床を貼る位置が未確定)	△	○	×	住戸面積が確定しない
4	人工土地型建物 (外壁の位置、床を貼る位置は自由になる)	×	○	×	

Step1

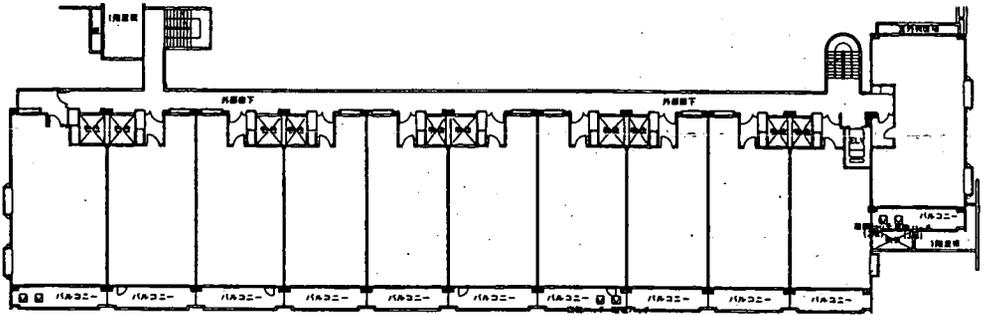
一棟の建物の中に完成住戸と未完成住戸（内装・造作が未完成）が混在する状態



Step2

建物の全住戸の内装・造作が未完成な状態

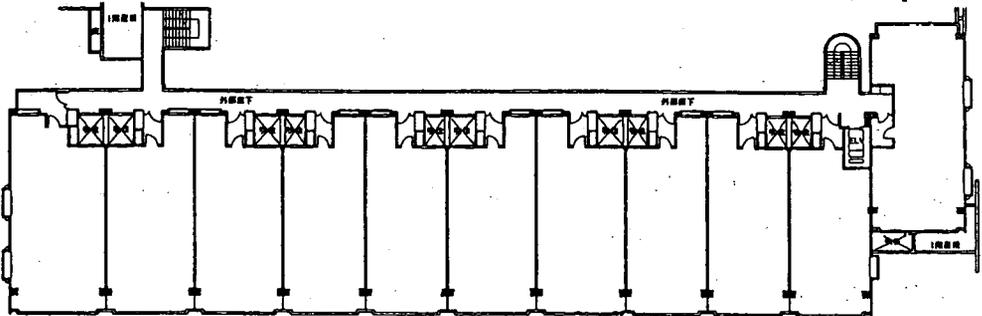
(水道、ガス、電気等、建物全体としての共用部分にあたるものは敷設済みとする（建物の各区画を「住宅」として容量等が決定されている）)



Step3

住戸周りの外壁が一部未完成な状態（Step3.5では、2層メゾネットの区画を想定する）

(外壁位置が未決定のため、住戸面積も確定していない状態→最大外壁線で面積を捉える、シャッターやビンド標準位置を示す等の方法により対処を考える／水道、ガス、電気等の共用設備については、Step2と同じ)



Step4

人工土地型建物（柱、梁、床版、共用の廊下、階段はあり）

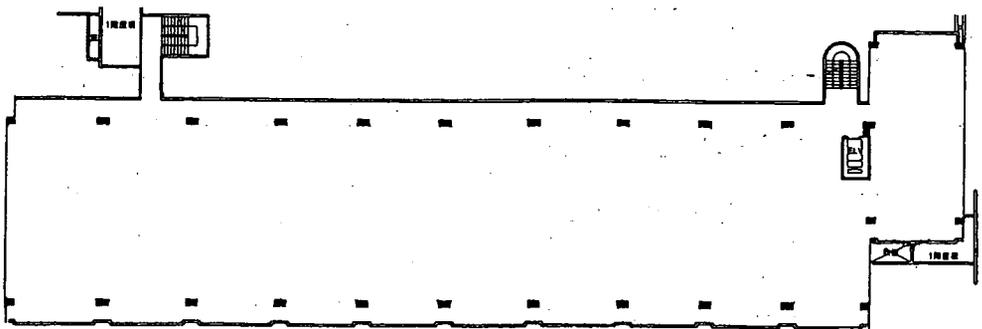


図 5-1 不動産登記からみた立体基盤建築物の形態

いずれの場合も、スケルトン状態（壁・天井や共用部分は完成しているが、内装が未完成の状態）では「用途性」の判断が難しく、登記要件を欠く懸念がある。また、ステップ3以後は、外壁や床の位置が確定しないため「外気分断性」の要件についても検討が必要になると考えられる。

なお、ステップ2から3.5の外気分断性に関しては、シャッターやピン等を外壁の代わりとみなすことで登記要件を満たす可能性もあると考えられる。現実にも、区分所有の商業・業務ビルにおいては、店舗等の区画をピンで表示することで登記を実行している例が少なくない。

ステップ4は、現行法制度における建物概念を超えており、新しく登記の方法を検討することが必要になろう。

（2）S I住宅における一棟単位の登記の問題

近年、フリープランに対応した分譲マンションが増えているが、そこでは一部住戸の内装工事が遅れることがあるため、ステップ1の状態は現実に起こりうるものとなっている。

この状態で登記する場合は、不動産登記法の第93条の2「建物ガ一棟ノ建物ヲ区分シタルモノナルトキハ其建物ノ表示ノ登記ノ申請ハ其一棟ノ建物ニ属スル他ノ建物ノ表示ノ登記ノ申請ト共ニ之ヲ為スコトヲ要ス」が課題となる。つまり、区分所有建物の表示登記は、建物1棟単位で全戸同時に登記申請することが求められており、内装が完成した住戸だけを登記することはできない。

この条文は、昭和58年の改正によって新しく設けられたもので、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止することで不動産登記を合理化することに伴い、全戸の同時登記を義務づけたものである。従って、内装完成住戸のみを登記する方法は、この改正の趣旨に反することになる。

一方、建物を1棟単位で登記しようとする、スケルトン状態の住戸を登記することが必要になり、前述した「用途性」の問題が生じることになる。

現状では、マンション業者は、上記の問題を避けるために、無理しても全戸を同時に完成させることを余儀なくされている。内装工事が間に合わない住戸については、標準設計で完成させている。

S I住宅の購入者にとっての長所は、インフィル・内装の自由設計が可能であったり、インフィルのみを他業者に発注したりできることである。しかし、上記のような不動産登記の問題があるために、この利点が発揮できないのである。

（3）スケルトン状態の住戸の登記方法ー「居宅（未内装）」という新用途名による解決ー

この問題を解決するために、筆者らを中心に国土交通省住宅局、法務省民事局が協議を重ねた結果、平成14年秋に次頁のように取り扱うことでスケルトン状態の登記手続きが明確化になった。

この取り扱いのポイントは

- ① スケルトン状態については、「居宅（未内装）」という新しい用途名を認める
- ② 上記を確認するために仮使用承認書（建築基準法第7条の6）を添付書類とする
- ③ 登録免許税や固定資産税の課税標準額は、内装がない建物として低い評価額とする
- ④ 住宅軽減税制については、内装が完成して「居宅」に用途変更する段階まで受けられない

これにより、スケルトン状態での登記が可能になり、ステップ1から4までの「用途性」の問題については解決をみることとなった。但し、住宅軽減税制の適用は、スケルトン状態では受けられないため、今後のスケルトン売りの事業化にあたっては制約が残るものと考えられる。

一部にスケルトン状態の住戸を含む共同住宅の表示の登記の申請に関して、以下のとおり取り扱うことについて登記手続上差し支えないか、照会いたします。

一部にスケルトン状態を含む区分建物の表示登記の申請に関して、建物の種類を以下のとおり取り扱うこととすることについて

- 1 インフィルが完成している住戸については、従来の種類の基準に従って「居宅」とする。
- 2 インフィルが未完成の住戸であっても、建物自体の構造、他の住戸部分等の現況及び次に掲げる添付書面等によりスケルトン状態の住戸であることが証されているものについては「居宅（未内装）」とする。

<添付書面>

ア 建築確認申請書及び同通知書

スケルトン状態を含む区分建物の用途の記載があるもの

イ 仮使用承認申請書

インフィルが完了している住戸についての仮使用承認申請書ではあるが、スケルトン状態の住戸についてもその用途の記載があるもの

ウ 仮使用承認通知書

スケルトン状態以外の住戸の部分について、仮使用承認することを承認した旨の記載があるもの

エ 工事完了引渡証明書

スケルトン状態の住戸（専用部分）の記載があるもの

3 登録免許税の課税標準額

建物の種類が、インフィル工事完成前の「居宅（未内装）」として登記されている建物であって、固定資産課税台帳に登録された価格のない建物について所有権の保存・移転等の登記を申請する場合の登録免許税の課税標準は、建物の種類を「倉庫」とする建物の例により認定した不動産の価格とする。

4 租税特別措置法の適用

住宅用家屋の取得にかかる税制上の特例措置の適用については、住宅用家屋の取得と居住の用に供したことが要件とされているため、登記簿上の建物の種類を「居宅（未内装）」からインフィル工事完成後に「居宅」に変更し、所有権の保存・移転の登記申請をすることによりはじめて、税制上の特例措置が受けられることとなる。

同照会文の内容は、10月18日に法務省より差し支えないものとして承認された。

(4) 残された課題—ステップ4に対応する立体基盤所有法の必要性—

前項の不動産登記法の運用改正により、「用途性」の問題は解決した。残るのは、前述した住宅軽減税制の取り扱いであるが、これについては税制の問題として別途検討することが求められる。

さて、用途性の解決に伴いステップ3.5までは、区画境界を何らかの方法で明確にすることで現行法の範囲内で対処できると考えられる。例えば、廊下側の壁はシャッターの設置、バルコニー側についてはピン表示等で外気分断性は満たせるであろう。また、2層メゾネットについては、スケルトン状態の床面積で登記し、床が張られた場合は床面積を変更するという方法が考えられる。

しかし、ステップ4は、現在の建物概念を超えており、現行法では対応の方法がない。これを実現するためには、人工地盤の上をあたかも「宅地」のようにみなして登記する仕組みが必要となる。

そのためには、何らかの新しい所有制度が必要となろう。民法の特別法としてマンションに対応した区分所有法が制定されたように、立体基盤建築物に対応した法制度の制定が求められる。

3. 立体基盤建築物に対応した不動産所有関連制度の概要

以上で述べた様々な課題に対して、本研究では、以下の二つの方向で検討を行った。以下に概要を紹介する。また、検討の詳細は、6章と7章に述べる。

(1) S I (スケルトン・インフィル) 分離に対応する段階 → 現行法の運用で対応する

区画(床・壁・天井)まで完成しているスケルトンを売買(または賃借)し、その内部に居住者負担でインフィルを造ったり、そのインフィルに関する権利を市場で流通させたりする場合は、不動産登記における用途性の問題解決に伴い、現行法の工夫で対応できると考えられる。

具体的には、「スケルトン賃貸」(スケルトンだけを賃貸し内装は入居者負担で設置する方式)を想定して、以下の方法を提案し、これを「賃借権方式」と呼ぶことにする。

- 1) スケルトン状態の建物を建設し、その所有者を定める。
- 2) 各住戸の賃借権者を定める。(長期の定期賃借権を想定する)
- 3) 賃借権者は各住戸内に間取り内装(インフィル)を自己負担で造って利用する。
- 4) その賃借権は、インフィルと合わせて第三者に譲渡できるようにする。
- 5) その賃借権を担保にして融資する仕組みを整備する。

現行制度では、インフィルをスケルトンとは別の不動産とみなして売買することは難しい。そこで、売買するのは住戸の賃借権とし、インフィルはその賃借権に付随する財として実質的に売買できるようにするという提案である。

本方式の長所は、①間取り内装が自由設計できる賃貸住宅が可能になる。②建物所有者が全体を一括管理するため、分譲マンションに比べて維持修繕や建替え時の合意形成が容易になる。③スケルトンの家賃を毎月支払うか一括払いするか、あるいはインフィル設置費を一括払いするかローンで分割払いするかなど、多様な住居費支払方法を選択できるようになる。④土地費の負担が軽くなるため、一般的には分譲に比べて住居費負担が軽減される。

ただし、長所②を生かすためには、スケルトンを一人の主体が所有するとともに、その所有者が建物の維持管理を怠らないような仕組みを明確にする必要がある。また、長所③を生かすためには、こ

の方式に適した融資制度を整備する必要がある。これらの課題に応えるために、賃借権の登記方法、契約書に盛り込むべき内容、融資の担保設定方法等を検討した（詳細を6章にまとめた）。

(2) 人工地盤方式にも対応できる段階 → 新しい法制度のあり方を検討する

人工地盤上に「人工宅地」を設定し、その上に二次構造物を建築する場合は、そもそも現行の建物概念を越える形態であり、「賃借権方式」では対応が難しい。その理由は以下の通りである。

① 賃借権方式では、専有部分がない状態（人工地盤の状態）で、人工地盤上の「宅地」を不動産として売買する仕組みに対応できない。また、これを登記することもできない。

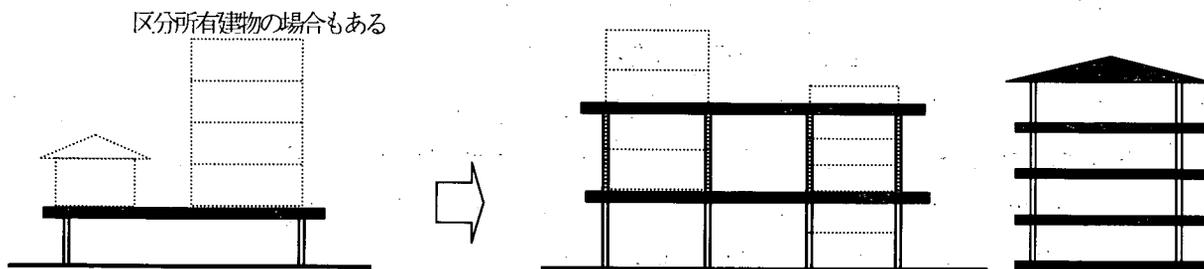
② 賃借権方式では、人工地盤上に区分所有建物が建つという二段階の構成に対応できない。

人工地盤方式に対応する法制度は、次の3つの根本課題を解決する必要がある。

- 1) 人工地盤（現在は工作物）を不動産登記の対象物とする
- 2) 人工地盤に定着したものを一種の建物と認めて不動産登記の対象物とする
- 3) その建物が定着している人工地盤の部分を一種の敷地権の対象とする

これらの課題に応えるためには、従来の法制度とは異なる新しい体系を検討する必要がある。そこで、下図の立体基盤建築物を想定し、これに対応した立体基盤所有法（仮称）を提案した（詳細は7章参照。検討方針の概要を表5-1にまとめた）。

なお、このような人工地盤に対応する法制度ができれば、その適用によりS I分離に対応することもできる。つまり、スケルトンを人工地盤、インフィルをスケルトンに定着する二次構造物とみなせばよい。さらに、立体基盤所有法が実現できれば、S I住宅だけではなく、2～3層毎にスケルトンの床があるような立体都市的な建築にも応用できる。すなわち、立体基盤所有法は、人工地盤方式からS I建築までを包含する制度になる。



立体基盤所有法で想定する形態

立体都市的建物やS I建築にも応用できる

なお、立体基盤が二次構造物所有者の共有になる場合は、現行の区分所有と同様な関係になる。つまり、立体基盤を共用部分、二次構造物を専有部分とみなした形態に類似する。このため、立体基盤所有法は、区分所有法と整合性をもつように検討を行った（右図）。（詳細は7章参照）。

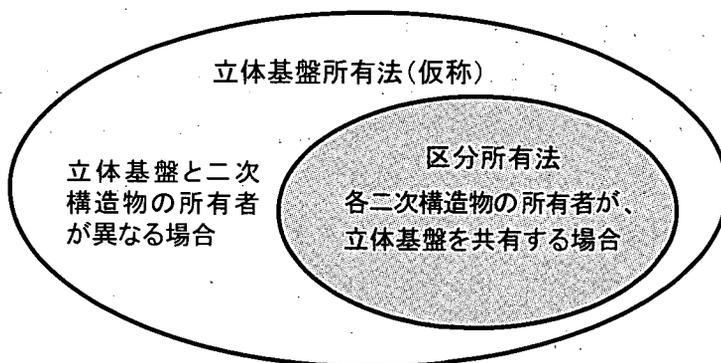
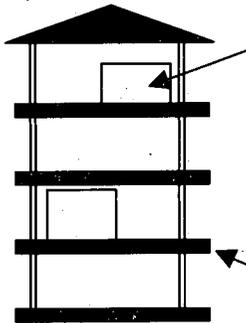


表 5-1 立体基盤所有法（仮称）の検討方針の概要

	現在の概念	所有・登記		建築確認	立体基盤の費用と管理		備考
		所有権の考え方	登記の考え方		権利金と利用料	滞納時	
	二次構造物 専有部分 インフィル 住戸	二次構造物の所有権は、「基盤賃借権」（借地権に準じる立体基盤上の権利のこと）と不可分一体とする。	二次構造物を表示登記し、甲区と乙区を設ける（物権として構成する）。 <登記内容> ・基盤上区画の番号 ・構造物の種類、構造、床面積（未建設時は空欄可） ・各権利者等	二次構造物ごとに、一戸建と同様に個別に建築確認を申請する。 ・立体基盤建築規則（下記）を別途作成し公示する。	基盤賃借権の対価は、土地の借地料と同様な考え方とする。 ・権利金＋賃借料 二次構造物の有無に拘わらずに支払う。 ・賃借料には、立体基盤の管理費や修繕費を含む。	賃借料の滞納時は、立体基盤所有者の申し出により、賃借権が二次構造物とともに競売に付される。 競売が不成立の時は、無償で立体基盤の所有者に返還される。その際、二次構造物は原則として除去される。	<区分所有との関係> ・二次構造物の所有者が立体基盤を共有する場合、現在の区分所有に近い形態になる。 <税金> 固定資産税等は、立体基盤と二次構造物を別々に課税。
	立体基盤 共用部分 スケルトン サポート	立体基盤を建物とみなし、現在の建物所有権と同じとする。 <所有者の例> ・個人や法人 ・公共団体 ・組合所有等	立体基盤として登記できるようにする <登記内容> ・建設場所 ・層数や区画面積等 ・存続期間の公示（維持管理期間） ・各権利者等	建物とみなして建築確認する。 ・二次構造物の建築規則を定めた立体基盤建築基準を一緒に提出する	立体基盤所有者が、上記賃借料の一部によって、維持管理・修繕を行う。 ・公示した存続期間内に管理を怠った時は、立体基盤を管理する権利が、賃借権者の組合に移行する		
土地	土地、敷地	従来と同じ	従来と同じ		立体基盤所有者が土地も所有することが望ましいが、土地を借地にして立体基盤を建設・経営する形態も可能である。		

6章 賃借権方式によるスケルトン賃貸の提案

1. スケルトン賃貸における「附合」の問題

スケルトン賃貸（スケルトンだけを賃借し、インフィル・内装は入居者負担で注文建設する方式）は、多様なライフスタイルに応える間取り内装を実現する方法として、あるいはスケルトンの公的所有により都市住民の住居費負担を下げる方法として、今後の普及が期待されている。さらに、インフィルを民間事業者が建設し経営すれば、土地を保有しない新しい不動産事業が成立し、民間投資を誘導する効果もある。例えば、都市公団の汐留プロジェクト等の例がある。

しかし、スケルトン賃貸のようなS（スケルトン）とI（インフィル）の所有者を分離した不動産の形態は、現行制度では実現が容易ではない。その理由について最初に整理する。

（1）スケルトンとインフィルは「附合」しているとみなされる

「附合」（民法242条）とは、所有権の対象として分離できない状態、つまりくっついている状態をさす。通常の建物では、インフィルはスケルトンに「附合」しているとみなされる。このため、インフィルの「所有権」（現行法では不動産としての所有権を想定していないため、以下「」付きとする）は、スケルトンの所有権に吸収されて不安定なものになる。

例えば、スケルトンを買取った第三者が、インフィルの「所有権」は自分にあると主張すれば、その主張が通る可能性がある。さらに、当然ながらインフィルの「所有権」を登記できないため、入居者（インフィル所有者のこと）は不動産担保による融資を受けることが難しい。

その結果、インフィル建設費への融資や、その「所有権」の中古売買に支障が生じ、スケルトン賃貸を円滑に実現することが困難であると考えられる。以上が、附合問題の概要である。

なお、附合問題は、法解釈だけの問題ではなく、実態上の問題でもある。というのは、通常の建物では、インフィルの取り外しは不可能ではないが多額の費用がかかる。このため、互いに独立した財とはみなしにくいのが普通である。

（2）附合問題をどう解決するか

スケルトン賃貸の建物が、通常のマンションやオフィスである場合は、実は、附合するか、附合しないかは重要な問題ではない可能性がある。なぜなら、「附合する」場合は、前述したようにインフィルの「所有権」は不安定であるから、当然に物権的な権利になりにくい。逆に、「附合しない」場合は、インフィルの所有権は明確になるものの、「家具」と同じ扱いとなり不動産ではなくなる。従って登記もできない。つまり、どちらに解釈されても、インフィルを不動産として登記し、これを安定的に売買することに寄与するわけではない。

これに関連して、近年、インフィルを部品化して容易に取り外しができるような技術開発が進んでいる。これは、内装の模様替えや部品のリサイクルを容易にする点で効果的である。しかし、前述した附合問題の解決には、必ずしも直結しないことは留意しておく必要がある。つまり、部品化して取り外し容易になったインフィルは「家具」と同じになる。所有権の帰属は明確になるにしても、これを不動産登記及び担保の対象とすることは、やはり困難であると考えられる。

では、どのように対応したらよいのだろうか。

スケルトン賃貸では、インフィルだけを取り出して家具のように売買することを想定しているわけではない。通常は、インフィルは、あくまでスケルトンの賃借権と一体となって売買されることになる。この点に着目すると、人工地盤や二層スケルトンのように、住戸自体を確定することが難しい特殊な建物を除けば、インフィルの「所有権」をスケルトンの賃借権と分離しなければならない理由に乏しい。スケルトンとインフィルは従来通り「附合している」とみなして、一括して売買することで支障はないと考えられる。

むしろ、検討すべき課題は、スケルトンの賃借権をどのように市場で売買・流通できるようにするかにあると考えられる。

(3) 長期の賃借権の売買によるスケルトン賃貸の実現

スケルトン賃貸が目指すものは、各区画を利用する権利を物権的に扱い、その内部に設置されたインフィルとともに売買できるようにすることである。ここで物権的とは、以下の通りである。

- 1) その権利を担保に融資が受けられる。
- 2) 自由に売買できる（スケルトン所有者の承諾を原則として必要としない）。

この場合、売買するのは、インフィルの「所有権」と住戸の賃借権が一体不可分となったものである。類似の権利形態として、イギリスのリースホールドがある。リースホールドとは、土地と建物は地主の所有で、その各住戸の長期賃借権が、日本でいうところの物権的性格をもったものと解釈される（ただし、イギリスでは債権と物権の区別はない）。

そこで、以下、各住戸の長期の賃借権を売買することによって実質的にスケルトン賃貸を実現する方法について検討する。

2. 賃借権方式の提案

「賃借権方式」とは、建物賃借権を登記簿の乙区に登記し、これを売買の対象にする方式である。インフィルは、この賃借権に付随する財として実質的に売買するものである。つまり、この方式では、スケルトンとインフィルは附合するとみなし、インフィルの利用価値が、賃借権の売買価格に反映されることになる。

(1) 長期の定期借家権の採用

賃借権の期間は、インフィル建設費の償却に必要な15年～30年程度の長期の定期借家権とする。また、スケルトン家賃の支払方法は、毎月支払う方式だけでなく、一括払い方式（利用権方式とも呼ばれる。ここでは、毎月の家賃として公租公課と維持管理費の実費程度は徴収する方式とする）も可能であるとする。

定期借家権とする理由は、賃借権が自由に売買されたとしても、一定期間後に入居者が確実に退居するのであれば、スケルトン所有者にとって不適切な入居者によるトラブルを回避しやすいからである。言い換えれば、定期借家権であれば、その期間内における賃借権の自由売買を認めやすい。

この方式において解決すべき主な課題は、以下の三つである。

- 1) 賃借権は、あくまで「債権」であり物権的に扱われるわけではない。従って、融資の担保にするためには工夫が必要になる。

2) 賃借権は、現行の不動産登記制度では住戸別に登記できるようになっていない。

3) 建物の維持管理状態が住戸の利用価値を左右するため、賃借権の中古価値が、建物所有者により影響されてしまう。このため、建物の維持管理が円滑に進むように工夫する必要がある。

(2) 区分所有建物による賃借権方式

以上の1) 2) 課題を解決するために、区分所有建物として賃借権方式を実現する方式を提案する。以下の手続きになる。

① 区分所有建物として表示登記する。

② 全ての専有部分を一人（地主や公的組織）が所有するとして保存登記する。

③ 各住戸に（長期・定期）賃借権を設定し、これを乙区に登記する。

④ 賃借権の登記順位は、専有部分所有者の借入金の抵当権に優先させることを金融機関は了承する必要がある。

⑤ 賃貸借契約は、定期借家権によるスケルトン賃貸（スケルトン部分のみの家賃を支払い、また内装の自由リフォームを認める方式）とし、賃借権の譲渡及び又貸しを認める契約とする。

⑥ 賃借権者に対する融資を行うために、賃借権に対して金融機関の仮登記担保の設定を行う。賃借権者の破産時には、金融機関が賃借権（インフィルを含む）を取得し、これを処分できる旨に建物所有者はあらかじめ同意する。

⑦ 賃借権者の組合を設立し、生活ルールや建物維持管理等に関する組合規約を締結する。賃貸借契約には、賃借権者はこの組合の一員となる旨を記す。

上記3) の問題を解決するために、賃借権者の組合による維持管理の代行の仕組みを導入する。

⑧ 建物所有者が建物を維持管理することを原則とする。しかし、その管理が停滞した時は、賃借権者は家賃のうち維持管理費相当分を留保し、これを用いて維持管理を代行できる旨を賃貸借契約に盛り込む。

以上の方法によれば、スケルトン賃貸を実質的に実現できる。

なお、本提案では、住戸別に賃借権を登記するために区分所有建物にしている。このため、建物所有者の破産等によって各住戸単位でバラ売りされる恐れがある。そうすると、建物を一括して維持管理するというスケルトン賃貸の長所が生かせなくなる。バラ売りを避けるには、現行法では新たな購入者等の善意に頼るしかない。これを解決するためには、バラ売りされても建物管理が円滑に進む方策（建物賃貸借契約の内容、及び区分所有建物の管理規約の内容）を工夫したり、あるいは賃貸建物であっても、住戸別に賃借権が登記できる制度を新たに創設する必要がある。

(3) 建物賃借権の具体的な登記手続き

本方式のポイントは、建物賃借権の登記と、その賃借権を担保にした融資が実行できるようにすることにある。

賃借権については、登記しなくても賃借人の権利が守られるため、これまで建物賃借権の登記はほとんど行われていない。このため、建物賃借権の登記について十分な検討がなされてこなかった（競売等の妨害を目的とした短期賃借権について検討がなされているが、目的が異なるものである）。

以下、登記手続きに沿って賃借権方式を詳しく説明する。

①賃借権の登記時期

建物が完成すると、一般には、建設費等の融資を行う金融機関が抵当権の設定を受ける。しかし、抵当権設定が賃借権の前順位で行われると、建物所有者の破産時に抵当権が実行されることにより、賃借権は保護されないことになる（賃貸借期間が長期であるため、民法 395 条で定める 3 年以内の短期賃借権には相当しないため）。

そこで、賃借権の設定を、抵当権設定の前に行う必要がある。

金融機関は、抵当権の設定順位が後になることを忌避する傾向が強い。そこで、賃借権が定期借家権であり、また適切な家賃が設定されていることを条件として融資を可能にする方法を別途検討することとする（後述 3 節の（3）参照）。

②入居者が決まらない場合の賃借権の登記

入居者が決まらない住戸が生じた場合、賃借権の登記が遅れると、上述した金融機関の抵当権設定に支障が生じる。このような住戸については、事業者等の名義で一旦登記し、それを譲渡する方法をとる必要がある。

③スケルトン状態での表示登記と賃借権の登記

入居者は、スケルトンの建築工事と同時にインフィル工事を行う場合もあれば、スケルトン状態で引き渡しを受け、インフィルを別途工事する場合もある。

後者の場合、スケルトン状態の住戸が残ったまま、建物の表示登記を行うことが必要になる。従来は、スケルトン状態の住戸があると建物全体が未完成であるとみなされ登記に支障があったが、平成 14 年末より「居宅（未内装）」という新しい用途名により登記が可能となった。但し、居宅（未内装）として保存登記をした区画については住宅軽減税制の対象とならないという問題が残っている。このため、当面は、未入居住戸については、台所等の簡易な内装を施し、注文設計の範囲を少なくした簡易スケルトン賃貸とする方式が有力である。

④賃借権の登記内容

賃借権の登記において、権利者は賃借人、義務者は建物所有者になる。登記内容は、一般には以下の通りである。

- 1) 登記原因の日付（建物賃貸借契約）
- 2) 借賃 月〇円
- 3) 支払時期 毎月〇日
- 4) 存続期間 〇～〇
- 5) 特約 定期建物賃貸借契約である旨（借地借家法第 38 条の特約）
- 6) 特約 譲渡、転貸ができる
- 7) 権利者 賃借権者の住所と氏名

特約に、定期借家権である旨、及び譲渡転貸ができる旨を記すことで、賃借権の流通性を高めることを狙いとする。また、家賃一括支払い方式では、権利金の記載を追加することになる。

⑤賃借権の住戸別登記の提案

さて、問題は、上記賃借権を住戸別に登記する方法がないことである。登記簿の記載事項に家屋番

号を記載したとしても、その家屋番号が示すものが何かを表示する方法がない。また、長い年月の間には多くの登記内容が記載されるが、乙区が一つしかないため住戸別に整理されず、混乱することが予想される。

この問題を解決するために、本提案では区分所有建物として表示登記することとしている。

なお、賃貸マンションにおける賃借権は、建物全体に及ぶ訳ではなく、あくまでその住戸に対する権利であると考えられる。このような趣旨からすれば、賃貸マンションであっても住戸別に賃借権を登記できるように法制度改正を行うこともありうる。具体的には、建物の登記簿において、甲区が一つであるが、乙区が住戸数だけあるという方式である。このことは、民法における「1物1権主義」の原則との関わりから慎重に検討する必要があるが、将来の課題として提起しておきたい。

⑥賃借権に対する担保仮登記

金融機関が、インフィル建設費や権利金に対して融資する場合、賃借権を担保にとることを想定する。その場合、賃借権に担保仮登記を行う方法が一案として考えられる（質権設定による方法は5節で検討する）。具体的な登記として、以下が想定される。

- 1) 登記の目的 ○番賃借権条件付移転仮登記
- 2) 原因 金銭消費貸借の債務不履行（仮登記担保契約）
- 3) 権利者 金融機関
- 4) 義務者 賃借権者

賃借権に対する担保仮登記は、賃貸人（建物所有者）の同意を必要としない。本登記時に賃貸人の同意が必要になるが、建物賃貸借契約に自由譲渡できる旨が記載されていれば、本登記時の同意についても支障はないと考えられる。このため、金融機関による融資の担保として活用しやすい（但し、予期せぬトラブルを避けるため、あらかじめ賃貸人の承諾をとっておくことが望ましい）。

なお、現状は、建物の賃借権には担保価値がないのが普通で、これを担保に融資することは考えにくい。しかし、スケルトン賃貸では、インフィル及び一括払い家賃に相当する価値があるため、このような融資が可能であると考えられる。ただし、金融機関がどの程度の担保価値を認めるかは不明である。最初はモデル事業として、公的金融機関等が試験的な融資に取り組むことが必要となろう。

また、現在の金融慣行では、抵当権の実行によって競売に付すのが普通であり、本方式のように金融機関自身が、住宅の所有者や賃借権者になることは例外的である。このため、金融機関の特性によっては質権設定による方法が望ましい場合もある。これについては、5節で検討する。

⑦賃借権の譲渡

賃借権を中古住宅として譲渡する場合は、以下のようになる。

中古住宅の購入者が決まったら、売買代金の受け渡しと同時に、担保仮登記の抹消、及び賃借権の移転登記を行う。建物の賃貸借契約は、そのまま引き継ぐものとする。賃借権の譲渡は賃貸人の同意を必要としない旨を契約していれば、これにより売買は完了する。

ここで問題となるのは、又貸しによって第三者が居住していた場合である。第三者の賃借権は借地借家法で保護されており、購入者は第三者を追い出すことはできないと考えられる。一般には、そのような第三者が存在する場合は売買が成立しにくい、あるいは売買価格が下がる。また、家賃が適

切であれば、建物所有者が買い取って普通の賃貸マンションとして経営することも選択肢の一つとなる。

⑧借家期間の終了

定期借家期間が満了した時には、原則として、インフィルを除去して退居することになる。また、賃借権の登記は抹消される。

建物所有者が、スケルトンを引き続き経営しようとする場合は、従前賃借人と再契約したり、あるいは再びスケルトン賃貸として定期借家契約を新規締結したりする。

後者の場合は、中古スケルトンによるスケルトン賃貸の開始となり、①に戻ることになる。

3. 賃借権方式の不動産価値の問題とその解決方法

賃借権方式の実用化にあたっては、賃借権者と建物所有者の各々からみて、スケルトン賃貸に不動産としての価値があるかどうかが重要になる。具体的には融資時の担保評価等が問題となる。

(1) 賃借権の中古価格についての考察

本提案の鍵は、スケルトン賃貸の入居者（賃借権者）に対して、担保仮登記により金融機関が不動産担保融資を行うことにある。この場合の担保評価及び融資額の決定に際して、スケルトン賃貸の中古価格の想定が重要になる。以下で、これについて考察する。

①家賃を権利金として一括払いする場合の中古価格

家賃一括払い方式であれば、中古価格は、純粋に市場原理に委ねられると考えられる。一般には、同程度の賃貸住宅の市場家賃との釣り合いで決まる価格に、インフィルの状態や定期借家の残り期間による増減を加味して決まるものと思われる。

住宅の借り手がいる良好な立地であれば、それを投資対象として購入し、賃貸マンションとして又貸しする経営も可能になる。その結果、いわゆる収益還元に基づく中古価格になるであろう。金融機関からみると、第三者に貸した時の家賃を基準として融資限度額を決定することが合理的である。

②家賃を毎月払いする場合の中古価格

問題となるのは、毎月支払い方式の場合である。

毎月支払い方式の中古価格は、インフィルの状態以上に、一般の市場家賃とスケルトン家賃の差額に強く左右される。つまり、両者の差額が大きければ中古価格は高くなり、小さければ安くなる。このことは、中古売買の当事者ではないスケルトン家賃の決定者（建物所有者）が中古価格を左右することを意味し、市場機能による価格の適正化が働きにくいという問題がある。

例えば、デフレによる家賃低下の場面では、当初に決めたスケルトン家賃が割高になるため、仮にインフィルが良好な状態で維持されていたとしても、その中古価格がゼロになったり、あるいはマイナスになるという不合理が生じる。逆に家賃上昇の場面では、中古価格が異常に高くなることもある。

このように不動産価値が不安定であると、これを担保にした金融機関の融資は実現しにくいことになる。この問題を解決するためには、スケルトン家賃の改定方法が重要になる。そのために、例えば、以下のような家賃改定方法を提案する。

- ① 公租公課と管理費は、実費を家賃にスライドさせる。

② 修繕積立金は別会計とし、実費を家賃にスライドさせる（次項参照）。

③ その他のスケルトン家賃の部分は、近傍の一般家賃の変動に連動させる。

なお、③について一般家賃を調査することは容易ではないので、消費者物価指数に連動した標準家賃改定式を契約書に記載し、これに従うことにする。その上で、これに不服の者が、近傍家賃の額を調査しこれを証明する時は、これに従うという二段構えの方法とすることが考えられる。

上記のように家賃改定が適正になされるのであれば、インフィルの状態が中古価格の主要な決定因になるため、金融機関はインフィル建設費を基準として、ある程度の融資を行うことが可能であると考えられる。

③家賃を毎月払いする場合のインフィルの中古価格の算定式

インフィルの中古価格（スケルトン賃借権の価値を含む）の算定式の例を提案する。

A : 定期借家の期間（年）

S1 (n) : n年後の同程度賃貸マンションの市場家賃（年間）（共益費を除く）

S2 (n) : n年後のスケルトン家賃（年間）（共益費を除く）

SD (n) = S2 (n) - S1 (n) : n年後の市場家賃とスケルトン家賃の差額

スケルトン家賃を市場家賃に比例して適切に改定する場合は、差額のSD (n) に着目すればよい。賃料の年間変動率をiとし、 $SD (n) = \text{初期値} SD (0) \times (1+i)^n$ とする。

r : 投資家が期待する利益（投資利回り）

IC : インフィルの建設費（年間変動率iと仮定する）

IR (n) : n年後の内裝修繕積立費

I (n) : インフィルの水準や増改築自由が付加価値となる補正家賃の額（年間）

●収益還元法に準じて中古価格P (n) を求める

1) n年後に中古スケルトン賃貸を購入した投資家を得る収益の合計額は、

n年後から定期借家終了時までの家賃収入「 $\sum SD (n) + \sum I (n)$ 」から、必要経費を差し引いた額になる。必要経費としては、公租公課はスケルトン賃貸では建物所有者負担になり、また共益費は計算式の外で相殺されるので、内裝修繕積立費の累積額「 $\sum IR (n)$ 」のみを計上することと仮定する。

すなわち、 $\text{収益合計} = \sum SD (n) + \sum I (n) - \sum IR (n) \rightarrow \text{①式}$

ここで、 $\sum SD (n) = SD (0) \times \frac{(1+i)^A - (1+i)^n}{i}$

但し、 $i = 0$ の時は、 $SD (0) \times (A - n)$

2) 投資家はその期間中に期待する利益の額は、

定期借家終了後の資産価値はゼロになるため、下記の式になる。

$\text{期待利益} = \text{中古価格} P (n) \times \text{投資利益} (1+r)^{A-n} \rightarrow \text{②式}$

3) 収益合計①式と期待利益②式が等しくなるようにP (n) が定められると仮定する。

ここで、 $\Sigma I \cdot R (n)$ と $\Sigma I (n)$ の合計をゼロと仮定する（これは、計算の簡略化のためであって、実際の状況を想定したものではない）。そうすると、P (n) について解いて、

$$P (n) = SD (0) \times (1+i)^n \times \frac{(1+i)^{A-n} - 1}{i \times (1+r)^{A-n}}$$

但し、 $i=0$ の時は、 $SD (0) \times (A-n) \div (1+r)^{A-n}$

定期借家終了時までの残年数 (A-n) が 10 年の時で、 $i=0$ 、 $r=0.04$ とした場合は、中古価格 P (n) は、上記下式から (家賃差額の 10 年分/1.48) となる。スケルトン家賃と一般家賃の差額が 3 万円とした場合は (初期インフィル価格 500 万円程度の建設費融資返済額に相当する。期間 25 年間、金利 4%と仮定)、 $P (n) = 3 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} \times 10 \text{ 年間} / 1.48 = 243 \text{ 万円}$ となる。つまり、残期間 10 年で、標準的なインフィル建設費の半分程度に中古価格が下がるということである。

実際には、 $\Sigma I \cdot R (n)$ 、 $\Sigma I (n)$ を加味する必要があるため計算が複雑になる。特にインフィルが老朽化すると修繕費の影響は大きくなり、243 万円よりも中古価格が相当下がることになる。この試算の詳細については、今後の課題としたい。

(2) 中古価格を維持するための建物の維持管理方法

賃借権の中古価格は、建物全体の維持管理の状態にも左右される。このため、当方式に対する市場の信頼感を高めるためには、建物の維持管理の方法が重要になる。

建物の維持管理の実行者は、原則として建物所有者である。このため、公的組織のような信頼ある者が建物所有者であれば中古市場での信頼感が高まりやすい。

従って、当面は、公的組織が建物所有者 (スケルトン所有者) である場合を中心にして、本提案を実現していくことが考えられる。

ここでは将来の課題として、契約上の工夫によって一般地主の場合にも適用できる方法について検討する。以下の契約内容が考えられる。

- ① 建物所有者に維持管理責任があることを記載する (以下の各項目の前提となる精神規定)。
- ② 日常の管理水準とその内容を定める。
- ③ 建物の修繕水準の目安を記載する。具体的には、長期修繕計画を作成し、あらかじめ賃貸借契約書に記載して合意することとする。
- ④ 修繕費及び修繕積立金は、別会計とする旨を記載する。
- ⑤ 修繕費及び修繕積立金の過不足は、賃借権者に帰すことを明記する。
- ⑥ 賃借権者の過半の合意があれば、スケルトン家賃のうち管理費・修繕費相当額の支払いを留保し、賃借権者が管理と建物修繕を代行して実施できる旨を契約書に記載する。
- ⑦ 賃借権者の組合設立に同意する旨を賃貸借契約に記載する。

つまり、建物所有者の管理不良は、最終的には区分所有マンションの管理組合に類似の形態にすることで解決しようとする提案である。

なお、賃貸人の所有物であるスケルトンを、賃借人の判断で勝手に修繕できるかどうかについては、

財産権の侵害に当たるのではないかという疑問がある。しかし、ここでは、建物修繕を機能回復（新しい機能を加える改修・増改築ではない）に限定すること、及びあらかじめ契約書で当事者が合意することで、維持管理の代行は可能であるとしている。

また、⑥の維持管理停滞の判断について、貸借人側と賃借人側で紛れがないように、多数決を優先する単純な決定方式を採用している。ただし、その場合、留保する管理費や修繕積立金の額について争いが生じる恐れがあるため、実費に基づく明確な算定方法を検討する必要がある。

さらに、途中で賃借権者又は建物所有者が入れ替わった場合、元の契約内容をそのまま受け継ぐのであれば問題はないが、任意の新しい契約を締結することもありうる。その内容によっては、新しい賃借人と当初からの賃借人の権利に差が生じ、上述した維持管理の仕組みが機能しなくなる恐れが残る。当初の賃貸借契約において、転売を受けた第三者との賃貸借契約の内容を縛ることを検討しておく必要がある。

(3) 建物所有者にとってのスケルトン賃貸の担保価値

一方、建物所有者に対してスケルトン建設費を金融機関が融資する際に、どの程度の担保価値を認めるのが妥当であろうか。

通常の賃貸マンションの建設費融資と異なる点は、抵当権に先行して賃借権が登記されていることである。その賃借権分は、担保価値が低くなる可能性がある。その結果、次の評価が原則になると考えられる。

- ① 家賃収入から公租公課や維持管理費を除いた「実質賃料」によって、借入金を返済することができる融資額を限度とする。
- ② スケルトン所有者の破産によって土地と建物を売却したと仮定した場合、その売却価格を限度とした融資額とする。

最初の①は、通常の賃貸マンションにおいても採用されることが多い基準であり、本方式に特有のものではない。問題は②である。将来の売却価格は、賃貸建物の場合は、第三者が投資対象として購入できる収益還元価格であると仮定し、以下のように試算する。

n年後の売却価格	P (n)	
n年後の年間実質賃料	S (n)	初期値S (0)
定期借家権の期限 (k年) 後の土地価格	L (k)	初期値L (0)
定期借家権の期限 (k年) 後の建物価格	B (k)	初期値B (0)
投資家が期待する利益 (投資利回り)	r	
賃料及び土地の年間変動率	i	

$$S (n) = S (0) \times (1 + i)^n \quad , \quad L (k) = L (0) \times (1 + i)^k \quad \text{とする。}$$

n年後に中古価格P (n) で購入し、k年後に売却した時の収支は以下の通り。

$$P (n) \times (1 + r)^{k-n} = L (k) + B (k) + \sum_{t=n}^k (S (t) \times (1 + r)^{k-t})$$

B (k) = 0と安全側 (Pを低く査定する) に仮定して整理すると、

$$\frac{P(n)}{(1+r)^n} = L(0) \times m^k + S(0) \times (m^n - m^k) \times \frac{m}{1-m} \rightarrow \text{③式}$$

$$\text{ここで、} m = \frac{1+i}{1+r} \quad m=1 \text{ の時は、} \frac{P(n)}{(1+r)^n} = L(0) + S(0) \times (k-n)$$

つまり、 m が1の時（投資利回りとインフレ率が同じ時）は、土地価格＋定期借家終了までの実質賃料総額（ $L(0) + S(0) \times (k-n)$ ）（④式）が中古価格の現在価値になるということである。

実際は、利回りの方が高いことが必要であり、 $m < 1$ になる。例えば、インフレ率2%、利回り5%とし、定期借家期間を25年と想定すると、 $m=0.971$ となり、③式に代入すると右辺は、

$$L(0) \times 0.48 + S(0) \times (25-n) \times (0.69 \sim 0.48) \text{ となる。}(n=1 \text{ で } 0.69, n=24 \text{ で } 0.48)$$

つまり、概ね、上記④式の価格（土地価格＋実質賃料総額）の半分程度といえる（⑤式）。

一方、25年間の実質賃料総額は、立地によるが建物建設費の2倍以上であることが普通である（そうでないと建設費融資が返済できないため）。そうすると、（土地価格の半額＋建物建設費）に安全率をかけて融資を行えば、抵当権に先立って賃借権が設定されていても、融資の回収において比較的安全性が高いといえる。これは、事実上、現在の賃貸マンションの建設費融資と遜色ない。

そもそも現在の賃貸マンションの建設費融資においても、地主破産時に入居者を追い出して土地と建物を処分することは容易でない。入居者付きで競売にかけするのが最初にとる方法であり、そうすると実質的な賃料収入が目安となり、本提案のスケルトン賃貸の状況と変わらないといえる。

以上のことから、定期借家権であり、かつ賃貸マンション経営が成り立つ適切な賃料が設定されているのであれば、抵当権に先行して賃借権が登記されていたとしても、融資額の算定上は大きな問題ではないと考えられる。

（4）地震等による建物倒壊への対処

担保価値に関わるリスクとして、建物が地震や火災等で滅失した場合は、どのように対応すべきであろうか。原則は、スケルトン建設費については建物所有者の損失となり、インフィル建設費は賃借人側の損失になる。これに対処するために、建物全体として保険に入り（両者を区分する保険はないため）、その費用をスケルトンとインフィルの負担額に応じて分担することが一案であろう。

なお、最初に賃借人が高額の権利金を支払っている場合は、権利金の性格を「一括払い家賃」と認定して、賃借人に権利金の残金を返還することが望ましい。そうしないと賃借人には過重のリスク負担となる。建物所有者は、その返還に保険金を充当すればよいことになる。また、通常の賃貸マンション経営では、建物滅失時の損失がすべて建物所有者側にあることと比較すれば、インフィル建設費の損失を負わない分、本方式の方が建物所有者のリスク負担が小さいとみることができる。

なお、上記のような権利金の返還義務を明確にするために、権利金は「一括払い家賃」の性格をもつことを契約書に明記することが考えられる。

（5）スケルトン賃貸の建物賃貸借契約書の構成

上記の検討を踏まえて、スケルトン賃貸の不動産としての価値を維持しつつ、これを実用化するた

めに契約書に盛り込むべき事項は、以下と考えられる。

- ① 契約の目的物
- ② 定期建物賃貸借契約である旨
- ③ 賃借権を登記することの合意
- ④ 賃貸借の期間（20～30年とすることが考えられる）。
- ⑤ 権利金又は敷金の設定
- ⑥ スケルトン家賃の額と改定方法
- ⑦ スケルトン賃貸に伴う、内装改修の自由、修繕費の自己負担、定期借家終了時又は途中解約時の内装除去義務
- ⑧ 内装造作買取請求権の排除
- ⑨ 賃借権の譲渡に関する取り決め
- ⑩ 又貸しに関する取り決め
- ⑪ 建物所有者が変わった場合の取り決め
- ⑫ 賃借権者組合の一員となる合意、取り決めに遵守する旨
- ⑬ 建物所有者の維持管理義務、スケルトン部分の長期修繕計画の合意
- ⑭ 建物所有者が維持管理・建物修繕を怠ったときの取り扱い。維持管理費相当額の留保と、賃借権者の組合による維持管理・修繕の代行の承認。
- ⑮ 賃貸人からの契約解除（家賃不払い時等）の取り決め
- ⑯ 双方からの期中解約の方法
- ⑰ 双方の過失によらない地震等の災害時の対応方法
- ⑱ 定期借家期間の終了の方法、再契約する場合の手続き
- ⑲ その他

4. 家賃一括払い賃借権方式（利用権方式）の普及上の課題

家賃を一括払いした方式（以下、通称に従って利用権方式と呼ぶ）の場合について詳細に検討する。

（1）スケルトンの利用権方式とは何か

利用権方式とは、定期借家期間の家賃を、権利金として一括して支払ったスケルトン賃貸のことである。毎月の支払いとしては、分譲マンションと同様な管理費・修繕費・公租公課のみを設定する。

この方式が、どのような場合に可能になるか考えてみよう。

新築したマンションの場合、利用権方式の実現は容易ではない。というのは、権利金（一括払い家賃）が、スケルトン建設費と同額以上でなければ事業者にとって資金繰りが難しくなるからである。つまり、権利金がスケルトン建設費よりも低い場合、事業者は、その差額を定期借家期間中は回収できない。将来の二回目の権利金で回収できる可能性があるが、20～30年後のことである。出資金として募ったとしても、そのような長期的かつ不確かな事業に出資してもらうのは一般に困難であろう。

では、権利金がスケルトン建設費を上回る場合はどうだろうか。今度は、入居者側からみると割高になる。建設費を全額負担するのであれば、例えば、定期借地権マンションと同じであり、入居者か

らみると期間が短い利用権方式のメリットは乏しい。以上のことから、利用権方式が成立するのは、次の三つのケースに限定されると考えられる。

一つは、現行の有料老人ホームの終身利用権方式のように、特別の付加価値を期待できる場合である。この場合は、権利金が建設費に比べて高額であっても需要がある。

二つ目は、公的組織がスケルトンを保有し、利用権価格を下げる場合である。言い換えれば、何らかの政策目的の下に、当面の採算をとる必要が無い場合である。但し、最終的に公共が損失を負うわけではなく、20～30年後の2回目の利用権販売時に費用の全額を回収することを想定している。このような公的組織によるスケルトン利用権は、長期耐用性をもつスケルトンを繰り返し使うことで最終的に1年当たりのコストを安くする方法を実現する上で重要である。長期的視点から積極的に取り組むことが期待される。

三つ目は、中古スケルトンを利用する場合である。

建設費の償却が終わった中古スケルトンであれば、それを修繕して利用権住宅として提供すれば、修繕費との差額分の利益が期待できる。このような場合は、民間でも取り組むことが可能であろう。問題は、修繕してさらに20～30年間提供できるような良質な中古スケルトンが日本では少ないことである。とはいえ、公団公社のストックには活用できるものがあり、まずは、このような組織が先行して取り組むことが期待される。

(2) 利用権方式の課題－建物所有者が破産した時の対処－

利用権方式では、建物所有者が破産した時に権利金（一括払い家賃）が保全できるかどうかという問題がある。同様なトラブルが、有料老人ホームの経営主体の破産により発生し社会問題になっている。この問題については、以下のように整理できる。

一括払い家賃が「権利金」であるとすれば、賃借権が登記されているため保全されるという解釈が成り立つ。競売にかけられても、その抵当権に先行して賃借権が登記されており、権利金に相当する権利は継承されることが考えることができる。

しかし、当事者の債権的な性格をもつ「保証金」であるとすると、賃貸人の破産時に保全される可能性は低い。従って、本提案では、権利金として性格づけることを原則とする。

さて、問題は、権利金とすると、初年度に賃貸人に多額の不動産所得が発生することになり、課税上の問題が生じることである。平均課税の制度を適用しても5年間に平均化できるだけであり、20～30年間の家賃の一括払いという性格からはほど遠い。

この問題に対しては、建物のような減価償却資産に対する権利金は、税制上、定期借家期間の減価償却費相当分を必要経費として差し引けるように改善することが必要である。本方式が住宅価格の低減に資することを考慮して、積極的に税制改革に取り組むべきであろう。

ところで、権利金でも保証金でもない第三の方法として、建物を共有にする方法がある。一括払い家賃に応じた比率でスケルトンを共有するわけである。実務上は可能であるが、スケルトン賃貸の趣旨からは外れるためここでは検討しない。

以上を通して、スケルトン賃貸の趣旨に最も適しているのは、やはり権利金とする方法である。この方法に沿って所得税の課税方法を見直すことを提案する。

(3) 建物所有者への融資

利用権方式にすると、前節(3)で検討したスケルトン建設費の融資時の担保評価が変わる。というのは、賃借権が権利金分だけ強くなる(毎月の家賃が少なくなる)ため、金融機関からみた評価が下がるからである。

①担保評価は「土地価格の半分」が目安になる

前節(3)の⑤式に従って、融資限度額の目安を(土地価格の半分+実質賃料総額の半分)と仮定すると、利用権方式では、公租公課や維持管理費を除くと、実質賃料の総額はゼロである。このため、最大でも「土地価格の半分」に安全率を乗じた程度しか融資できない。

しかし、利用権方式では、もともと融資が必要な額は少なくて済む。というのは、権利金(一括払い家賃)をスケルトン建設費の支払いに充当できるからである。このため、担保評価が権利金分だけ下がることは当然であるし、下がったとしても支障は少ないと考えられる。

②土地所有者の利益を見込むと実現には工夫が必要になる

ところで、現実には、さらに土地所有者の利益を加算する必要がある。つまり、最初に必要な融資額は、「スケルトン建設費-権利金」だけではなく、それに「利益」に相当する額を加算した額になる(土地所有者の利益分を毎月徴収する方式もあるが、これは利用権方式と一般賃貸方式の中間のタイプになる)。

その融資額を、担保評価の限度である「土地価格の半分以下」に押さえるためには、地価が建設費に比べて相当に高いか、権利金が十分に高いか、あるいは土地所有者の利益が相当に低いことが必要となる。いずれも難しい条件であるが、前述したように既存の住宅をスケルトン賃貸として再生する場合や、あるいは公的な低利融資を実施できる場合であれば、実現は可能であろう。

③新しい融資制度の必要性

利用権方式が適しているのは、そもそも長期耐用性をもち、30年間程度の利用権であれば3回程度は利用できる良質スケルトンの場合である。その趣旨に照らせば、新しい公的融資を実現することが望ましいであろう。

この場合、前節(3)の試算式において、定期借家終了後にスケルトンの中古価格を期待できるのであれば($B(k) > 0$)、土地価格の半分以上を越える担保評価ができる。もちろん、築30年近い建物の価値を現時点で予測するのは困難であり、金融機関からすれば、価値無し(ゼロ)とみなすことは、現状ではやむを得ない。

しかし、だからこそ、長期耐用型スケルトンを建設する意義に照らして、政策的に融資を実現すべきである。例えば、30年後のスケルトンに当初建設費の40%程度の中古価値を設定し、それを加味した高めの融資限度額を設定するのである。一定の長期耐用条件を満たすスケルトンに限って融資することにすれば、良質スケルトンの建設を誘導する効果も期待できる。政策的効果が大きく、公的な住宅金融の役割として、ぜひ、検討したい課題であろう。

5. 賃借権を担保に融資する場合の担保設定方法

以上の提案では、担保仮登記によって、建物賃借権を担保にとることとしている。この他には、質

権を設定する方法、担保をそもそも設定しない方法が考えられる。これについて、金融機関等からみた長所・短所について整理する。

(1) 質権による方法

質権とは、「債権の担保として債務者又は第三者から受け取った物を占有し、その物について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利」(民法 342 条)のことである。質権の目的物としては、動産や不動産が考えられるほか、債権を目的とする質権(権利質。同 362 条以下)が認められており、建物賃借権や保証金返還請求権等も質権の目的とすることができる。これを利用して、スケルトン賃貸における賃借人への融資の担保のあり方を検討してみたい。

① 質権の設定

建物賃借権は、スケルトン所有者が、特定の入居者(賃借人)との間で成立させた債権である。このため、賃借権に質権を設定する際には、当事者間(金融機関と入居者)の契約に加えて、第三者に対抗するためにスケルトン所有者への通知又は承諾を必要とする。

ところで、一般の賃貸借契約では、第三者への譲渡や転貸を禁止している場合が多いため、スケルトン所有者への通知だけでは、質権を実行して賃借権を譲渡・転貸する際に問題が生じる恐れがある。このため、質権設定の段階で、スケルトン所有者の承諾をとることが必要になる。本ケースの場合は、賃借権の譲渡転貸を認めた定期建物賃貸借契約であるため、スケルトン所有者の承諾は必要ないとする解釈も理論的には想定することができる。しかし、予期せぬトラブルに対処するためには承諾をとることが望ましいと考えられる。

② 質権の特性と登記

質権は、本来は目的物を権利者に引き渡すものであるが、本ケースでは、質権設定後も住宅の使用は賃借権者が続けている。いわば曖昧な状態であり、質権を第三者に対抗するためには、スケルトン所有者への通知又は承諾だけで十分かという疑問が指摘される。

例えば、譲渡転貸が自由である本ケースの場合、質権者やスケルトン所有者が知らないうちに、賃借権者が第三者に譲渡または転貸してしまうことが考えられる。そうすると第三者の借家権が発生し、質権者の権利はどうなるのか、あるいは、その第三者の権利はどうなるのかという疑問が生じる。

この問題に対処するためには、建物賃借権が登記されていることを生かし、その賃借権に質権設定の登記を行うことを想定する。これにより、質権の存在を第三者に表示し、対抗要件を補強するとともに、トラブルを未然に防ぐことが可能となる。登記手続きは、担保仮登記と同様で、建物賃借権に質権設定登記を行うことになる(不動産登記記載例 233)。

近年、定期借地権の権利金等に対する融資が求められることから、土地賃借権を登記し、これに質権を設定することが行われている。本ケースも土地と建物という違いはあるが、基本的に同じ考え方であるといえる。

とはいえ、このように様々な手段を講じたとしても、建物賃借権に対する質権設定には不合理さが残ることも事実である。例えば、質権設定後に、何らかの事情で賃借権が途中解約され、権利金の一部を返金することになった場合を想定してみよう。この場合、スケルトン所有者は、解約を申し出た賃借権者に返金しようとするのではないだろうか。しかし、法的には、賃借権者ではなく質権者に

返金すべきだったとされ、スケルトン所有者は二重払いを余儀なくされる恐れがある。これは、スケルトン所有者からみると理不尽に感じる。このようなトラブルが起こりうるのであれば、スケルトン所有者はそれを忌避し、そもそも質権設定を拒否しようとするかもしれない。

また、このことにも関連するが、不動産賃借権を目的とする質権は、それを扱う判例があまりなく、また、あっても古い判例であるなどから、その法的な取扱について難しい面がある。留意を要する点をいくつか指摘するならば、第一に、質権設定の要件として不動産の質権者への引渡は必要がないとする古い判例があるが、これに対しては学説の反対が強く、不動産質と同じように引渡をしなければならないとする解釈が有力に説かれている。この後者の解釈を前提とする際には、本ケースでは目的物を質権者に引き渡さないため、不動産質の要件を欠くと解釈される恐れがある。第二に、質権の對抗要件は、先述のように、賃貸人であるスケルトン所有者への通知又はその承諾であると基本的には考えられる（民法364条1項）が、権利質には不動産質などの規定を準用する旨の規定（同法362条2項）もあるところから、不動産質と同じように、登記が對抗要件であると考え余地もある。本ケースにおいて、いわば補強的な對抗要件として登記をすることとするのも、このような点を考慮した結果である。また第三には、不動産質では、最長10年と民法に規定されており（同法360条）、この規定が不動産賃借権の質権に準用されると考える際には、本ケースのようにローン期間20年程度と長期に及ぶものは、10年に短縮される恐れがある。

このように、不動産賃借権に質権を設定する方法には、安定的な法律解釈が必ずしも確立していないために実務上の配慮が必要になる事項が少なくないことには注意する必要がある。

③ 質権の実行

さて、仮登記担保との大きな違いは、入居者が破産し金融機関が質権を実行する場合の対処にある。仮登記担保と異なり、原則として競売の手続きをとることになる。

権利質については、例えば定期預金等を目的物とする場合は競売することなく清算することが認められている。しかし、建物賃借権を換金するためには、当事者の同意により任意売却する場合以外は、競売による必要がある。

競売する場合の問題点は、以下の二つである。一つは、競売の申し立てから競売の成立まで相当の期間（1年程度）を要することが多く手間もかかることである。もう一つは、スケルトン賃貸は新しい方式であるため、競売が成立しないことも考えられることである。競売が成立しない場合は、債権回収を断念するか、あるいは金融機関自らが自己競落し、賃貸経営しつつ債権を回収することになる。

これに対して仮登記担保は、一旦、金融機関が賃借権者になる方式である。取得後は売却するか、または自ら賃貸経営をすることになる。競売の手続きに比べると短期間かつ簡便に済むという大きな長所がある。ただし、売却までの期間は、賃借権者として家賃を支払うなど一定の責任を負う必要があり、その対応が求められる。

(2) 担保設定を行わない方法

仮登記担保も質権設定も行わずに、無担保融資を行った場合を整理しておく。

①インフィル建設費に対する融資

スケルトン賃貸において、利用権方式であれば融資必要額が二千万円程度に達する場合もあるが、

表 6-1 スケルトン賃貸（定期借家+内装居住者負担による賃貸住宅）に対する融資方法

	一般賃貸方式	利用権方式（家賃を一括払いする）
融資対象	インフィル建設費	インフィル建設費+権利金
融資限度額（例）	8百万円程度	2千万円程度
融資期間	定期借家権の期間満了時まで	定期借家権の期間満了時まで
無担保による融資の可能性	あり 返済能力の十分な審査、及び保証人等が条件と考えられる。	やや困難 融資金額が大きいため、保証人等も困難と考えられる。
仮登記担保による融資の可能性	あり 債務不履行時には、金融機関が当該物件の賃借権者になる。	あり 同左
質権設定による融資の可能性	多少あり 債務不履行時は競売の手間がかかる。落札されない場合もある。	あり 落札の可能性は一般賃貸方式に比べて高い。
担保評価の考え方	周辺賃料との差額（標準インフィル建設費から推定）を基準とする	周辺賃料との差額（標準インフィル建設費+権利金）を基準とする
転売はできるか？	可能 賃貸借契約において定める	可能 賃貸借契約において定める
賃貸借契約の途中解約はできるか？	可能 但し、内装造作買取請求は不可	原則として不可 権利金（の一部）を放棄すれば可
災害等による建物毀損時の借家人負担	インフィルは借家人負担	同左 権利金（の大部分）は返還される

表 6-2 仮登記担保と質権設定の比較

		仮登記担保による方法	質権設定による方法
契約・登記時	担保の目的物	建物賃借権 （実質的にインフィルを含む）	同左
	契約の成立条件	金融機関と賃借人との契約	同左
	第三者への対抗要件と登記方法	仮登記の実行 賃借権に条件付移転仮登記 権利者＝金融機関 義務者＝賃借人	建物賃貸人への通知又は承諾 （併せて質権設定登記を行う） 質権者＝金融機関 債務者＝賃借人
	賃貸人の承諾	仮登記時不要（転売自由の契約ならば本登記時も問題はない）	転売等自由の契約では承諾は不要と考えられるが、通知は不可欠
	登録免許税	1000円	債権額の0.4%
精算時	対処の方法	金融機関が取得後に売却し精算	原則として競売
	精算までの期間	比較的短い	比較的長い（競売手続きの期間）
	登録免許税等	賃借権移転登記費用（2.5%）	競売手続き費用（債権額の0.4%）

インフィル建設費だけの融資であれば数百万円程度と想定される。

後者であれば、担保設定を行わない方法も考えられる。前述したようにスケルトン家賃を毎月支払う形態では、スケルトン家賃と市場家賃の差が賃借権の中古価格に大きく影響する。このため、仮に担保設定を行ったとしても評価額の変動が大きく、実質的に無担保融資に近い。それならば、当初より無担保融資として構成する方法も有力である。

無担保融資であれば、本人の収入等の返済能力を審査すること、および保証人等を設定することで、貸し倒れのリスクに対処することになる。

万一、入居者が破産するなどして債権回収が困難になった場合、その賃借権に第三者の質権設定や仮登記がなされていないならば、その時点で差し押さえることができる。一般の不動産所有権に比べると、第三者の権利が設定されている可能性は少ないため、このような考え方も有効であろう。

なお、無担保融資とする場合は、インフィル建設費に対する融資を名目として、数百万円程度を限度とすることが現実的であると考えられる。

②利用権方式に対する融資

利用権方式であると、融資必要額は、インフィル建設費と権利金（一括払い家賃）の合計額になり、相当高額になると予想される。

この場合は、借りる側も保証人を立てることが容易ではなくなり、無担保融資は難しいと考えられる。原則として、仮登記担保又は質権設定を行うこととする。

(3) 担保設定方法のまとめ

以上の各方法を比較して整理したものが、前ページの表 6-1、表 6-2 である。

スケルトン家賃を毎月支払う「一般賃貸方式」では、無担保融資を第一に検討し、必要に応じて仮登記担保等を考慮することが考えられる。この場合は、返済能力の十分な審査と保証人によるリスク回避策をとることで、インフィル建設費の 6～8 割程度まで融資することができれば望ましい。

一方の「利用権方式」では、金融機関の特性によって、仮登記担保又は質権設定を選択することが考えられる。

なお、利用権方式において、賃貸借契約を途中解約した場合に、一括払い家賃のうち一定額が戻ってくる場合は、金融機関が賃借権取得後に途中解約すれば一定額を回収できる。このような契約であれば、仮登記担保の方が簡便で使いやすいであろう。

(追記)

本提案は、過去に例がない新しい方式であり、金融機関による融資の実行、スケルトンの維持管理への信頼、スケルトンのばら売り回避等の点で、当面は公団公社のような公的組織がスケルトンを保有する形態で実現することが望ましい。

その成果を踏まえて、順次、民間に広げることが必要であると考えられる。

7章 立体基盤所有法（仮称）の提案

1. 立体基盤所有法の目的と効果

立体基盤所有法（仮称）（以下、単に「立体基盤所有法」と呼ぶ）は、立体基盤建築物の所有関係を定めるものである。すなわち、長期に存在する立体基盤と、短期的かつ多様な主体が関わる二次構造物を明確に分離した建築形態を支える法律である。

従来の都市再開発が、①地権者合意に時間がかかること、②保留床が売れずに経済的に成立しにくいこと、③再開発後の建物が区分所有となり管理が複雑になること、④増改築や用途転用等を想定しておらず都市の変化の中で長期耐用性に欠ける建物になりやすいこと、という問題点を抱える中で、この法律により新しい再開発手法を可能にし、都市再生を促進するものである。（3章参照）

主な効果を要約すると、土地の有効利用をはかりつつ、以下のように都市再生における時間・空間・投資の自由度を高めることができる。

① 再開発プロセスを柔軟に選択でき、また将来の変化に対応しやすい（時間の自由度を高める）

人工地盤タイプの立体基盤を第一段階で建設し、二次構造物は需要に応じて段階的に建設する柔軟なプロセスが実現できる。

また、建設後も二次構造物を更新しやすいため、将来の変化に対応しやすい。

② 多様な用途の混在や、道路や調整池等との複合化を容易にする（空間の自由度を高める）

立体基盤を公共や法人が一括して所有・管理し、その上部に商業棟や住宅棟を建設すれば、維持管理区分を明確にできる。

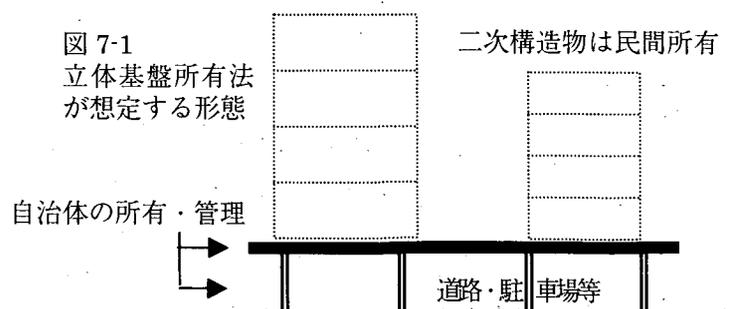
また、立体基盤の下に道路・調整池・公共駐車場等を複合化することが容易になる。現行の立体道路制度に比べると、都市施設との複合化を進めつつも二次構造物を自由に増改築することができるため、将来の変化に柔軟に対応しやすいという大きな利点をもつ。

③ 民間の多様な投資を可能にする（投資の自由度を高める）

都市基盤として長期的観点から建設・投資・経営する立体基盤と、その時の社会状況に応じて民間等が短期的に建設・投資・経営する二次構造物を明確に分離することで、二次構造物に民間や個人が合理的に投資する形態を可能にし、都市再生事業への民間参加を容易にする。

立体基盤所有法が想定する典型的形態は、人工地盤を公的組織が所有・管理し、二次構造物を民間が所有・経営する形態である（下図）。

この形態を実現するためには、人工地盤と二次構造物の権利を明確に分離する法制度上の裏付けが必須である。また、法制度が整備されれば、人工地盤を公的組織だけではなく、地主組合や法人が所有する形態も登場するであろう。さらに、積層した立体基盤も成立しうる。これにより、都市再生の多様な形態に対応できると考えられる。



2. 立体基盤の所有権と登記のあり方

(1) 立体基盤の概念

立体基盤とは、1層又は複数の基盤から構成され、その基盤上部又は内部に二次構造物を造ること
で住宅、業務、商業などの用途に供することができる建築物のことである。

立体基盤と二次構造物を合わせた建築物は、立体基盤建築物と呼ぶこととする。

(2) 立体基盤所有法（仮称）の基本的な構成

立体基盤所有法が目指すものは、以下の内容である。

- ① 立体基盤を不動産とみなし、所有権及び不動産登記の目的物とする。
- ② 立体基盤上の区画を一種の宅地とみなして、土地賃借権に相当する基盤賃借権を設定できるよう
にする。
- ③ 基盤賃借権を得て立体基盤上に建てられる二次構造物を建物とみなして、所有権及び不動産登記
の対象とする。

現行法制度では、立体基盤は工作物にすぎない。また、二次構造物は土地に定着しておらず建物と
はいえない。つまり、現行法制度では、立体基盤と二次構造物の所有権を別々に設定し、これを登記
することは困難である。そこで、立体基盤建築物に適した新しい所有関係と登記方法を提案する。

(3) 立体基盤は土地ではなく建物として扱う

立体基盤を所有権及び不動産登記の対象とするには、まず土地に対する立体基盤の位置づけを整理
する必要がある。以下の二通りの方針があると考えられる。

- ① 土地とは別の「一種の建物」とみなして所有権及び不動産登記の対象とする。
- ② 「土地が盛り上がった」ものとみなして所有権及び不動産登記の対象とする。

都市再開発において人工地盤方式を用いる場合、細分化された土地をそのまま借地し、その上部に
人工地盤を建設する形態がありうる。また、土地所有者とは別に人工地盤を公的組織等が所有し、一
括管理することが望ましい場合も多い。このような形態を想定すると、土地所有者と立体基盤所有者
を分けられる①の方針の方が、多様な都市再開発手法に対応しやすい。しかし逆に、土地と立体基盤
の所有者を分けることは、それだけ権利が複雑になりトラブルの可能性を増すことになる。

一方、後者②は、立体基盤を土地の一部とみなし、土地の登記簿に立体基盤を記載する方向を探る
ものである。土地所有者と異なる主体が立体基盤を所有する場合は、「借地権（地上権）が盛り上ったもの」とみなす方針である。

しかし、立体基盤を成立させる敷地権が「区分地上権」等であることは十分にあり得るが、立体基
盤そのものは構造物であり、永遠の土地と同等に扱って土地登記簿に記載する方針には抵抗があろう。
また、細分化された土地の上に立体基盤を建設する場合は、土地を一筆に合筆しないと、立体基盤に
対する様々な権利設定が事実上困難になる。これは、再開発における実務上の困難さを増す。②の方
針の可能性は残されているものの、以下では、権利関係の複雑化に伴う様々なトラブルに対処する方
法に配慮しつつ、①の方針を検討することとする。

(4) 立体基盤を建物として登記する方法の提案

立体基盤の不動産登記は、現行の建物登記に準じて以下のように行うものとする。

0) 「立体基盤の表示」とする。

- 1) 所在地として、立体基盤が建設されている土地の地番を記載する。
- 2) 構造を記載する。例えば、「鉄筋コンクリート造2層」
- 3) 床面積は、各層の基盤面積（の合計）とする。
- 4) 甲区、乙区を設ける。
- 5) 立体基盤上の区画の一覧（区画番号）を記載する。

所有権等の記載

- 6) 立体基盤の所有者を甲区に保存登記する（個人、法人、共有、組合等）
- 7) 融資の抵当権等は乙区に記載する。

以上の内容を、建物登記簿に「立体基盤」として登記する提案である。

(5) 立体基盤の敷地権の取り扱い

立体基盤が存在する土地は、細分化されている場合もあれば、一筆の場合もある。また、立体基盤所有者と土地所有者が同一の場合もあれば、別々の場合もある。

これらの実態に対応するためには、現行の土地と建物の権利関係を受け継ぐことが有効である。つまり、立体基盤は、土地に対して敷地権を有する。

この敷地権を明確にするために、土地所有者と立体基盤所有者が異なる場合は、土地に地上権（定期借地権が一般的）を設定する。かつ、立体基盤所有法においては、土地について地上権の登記を行わなくても、立体基盤の登記がなされることによって、当然に地上権が存在するという解釈とする。

なお、土地の上空を利用して人工地盤を建設し、地表面は土地所有者が利用し続ける形態では、地上権を「区分地上権」とすることが有効であると考えられる。

3. 二次構造物の所有権と登記のあり方

(1) 二次構造物は立体基盤に定着する建物として扱う

二次構造物とは、立体基盤に定着し用途に供される建物である。

このような二次構造物は、現行法の概念では建物ではなく、立体基盤に「附合する」内装造作の一種でしかない。これを独立した不動産とみなして所有権の対象にするためには、立体基盤を一種の土地のようにみなす必要がある。つまり、立体基盤は土地に対しては一種の建物であり、同時に二次構造物に対しては、一種の土地とみなされるということである。この点をどのように構成するかが、立体基盤所有法のポイントとなる。

(2) 基盤賃借権と二次構造物所有権を一体不可分とする

二次構造物は、立体基盤上の区画を一種の「宅地」とみなし、その「宅地」を利用する権利（基盤賃借権と呼ぶ）を取得して、建設・所有されるものである。

しかし、基盤賃借権と二次構造物所有権を別々の権利とすると、土地所有者－立体基盤所有者－基盤上区画の賃借権者－二次構造物所有者という4段階の構成になり、現行の土地と建物という2段階構成に比べて複雑になりすぎる。

これを整理するためには、基盤賃借権と二次構造物所有権は一体不可分とし、登記簿もそれに合わ

せて構成する方針が適切である。つまり、立体基盤上の「宅地」については、ヨーロッパの不動産制度と同様に土地と建物を一体とみなすわけである。こうすれば、基盤賃借権者がその権利を又貸しして別の者が二次構造物を建てるというような権利の複雑化に伴うトラブルを避けることができる。

(3) 基盤上区画と二次構造物を一体不可分として登記する

上記の方針に沿って、二次構造物を所有権及び不動産登記の対象とするための具体的な方法として、以下を提案する。そのポイントは、基盤上区画と二次構造物を一体不可分のものとし、所有権の対象として登記する点にある。

具体的には、前節の「立体基盤の表示」に続いて、以下の登記を行う。これは、区分所有建物における「一棟の建物の表示」と「専有部分の建物の表示」の関係と同じである。

- 0) 「基盤上区画と建物の表示」とし、立体基盤の登記簿に続けて綴じる。
- 1) 基盤上区画の区画番号、及び区画面積を記載する。二次構造物が複数の区画にまたがる場合は、いずれかの区画に合筆して、一つの区画とすることを要する。
- 2) 二次構造物の種類、構造、床面積を記載する。未建設の場合は空欄とする。
- 3) 甲区、乙区を設ける。

二次構造物が区分所有建物の場合は、以下の通りとする。

- 0) 「基盤上区画と一棟の建物の表示」とする。
- 1) 区画番号と区画面積を記載する。
- 2) 一棟の建物の種類、構造、床面積を記載する。
- 3) 専有部分の家屋番号一覧を記載する。
- 4) 「専有部分の建物の表示」が以下に続く。その記載方法は、従来の区分所有建物と場合と同じとする。

以上により、土地所有権—立体基盤所有権—二次構造物所有権という3段階構成に整理できる。

なお、二次構造物が未建設の状態でも甲区に所有者を登記できているのは、立体基盤上の区画だけで売買されることがあるからである。この場合、甲区には、基盤賃借権者が記載されることになるが、便宜的に二次構造物の所有権者と同様に記載するものである。

上記に沿った登記簿のイメージを表7-1に提案した。

4. 立体基盤の存続期間及び地表部建築物の取り扱い

(1) 立体基盤の存続期間を登記簿に明示する

二次構造物の利用価値は、立体基盤の維持管理状態に左右されるため不安定である。特に、立体基盤が老朽化して取り壊されたときには、二次構造物の所有権が侵害されるという問題が生じる。

この問題は、区分所有建物における「専有部分」に共通する。というのは、専有部分も土地から分離した客体を不動産所有権の対象としているからである。しかし、区分所有法は、専有部分と土地をつなぐものとして共用部分を定め、共用部分の取り壊しは、専有部分の所有権者の同意を要としている。つまり、多数決原理を導入しているものの、専有部分の所有権は侵害しない方針を尊重しているのである。これは、専有部分を担保とした融資を可能にするため必要な方針である。

表7-1 立体基盤建築物の登記イメージ ●立体基盤の登記例

東京都中央区〇〇町1丁目10-5

立体基盤全部事項証明書

基盤上の区画番号	10-5-101~108、10-5-201~218、10-5-301~310			
【表題部】	(立体基盤の表示)		調製 平成〇年〇月〇日	所在区番号 余白
【所在】	東京都中央区〇〇町1丁目 10番地5、10番地6、10番地7、11番地3、11番地4、11番地6		【存続期間】	平成65年9月1日まで
【①構造】	【②床面積】	㎡	【原因及びその日付】	【登記の日付】
鉄骨鉄筋コンクリート造2層建	地表層	6800.68	余白	余白
	第1層	6580.12		
	第2層	4508.55		

【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成14年11月11日 第15578号	余白	晴海台立体基盤所有組合 東京都中央区〇〇町一丁目〇〇号

【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	基盤賃借権設定	平成14年11月20日	平成14年11月20日設定	権利者 基盤上区画と建物の表示の甲区記載者 権利金 区画1平方メートル当 〇〇万円~〇〇万円 〇〇.....
2	根抵当権設定	平成14年11月20日 第16716号	平成14年11月20日設定	極度額 金18.000万円 債権の範囲 銀行取引 債務者 中央区〇〇 晴海台立体基盤所有組合 根抵当権者 千代田区〇〇 △△銀行 共同担保 目録(う)第4267号

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D85405 (1/8) 2/7

●基盤上区画及び二次構造物の登記例

東京都中央区〇〇町1丁目10-5-203

立体基盤全部事項証明書

【表題部】 (基盤上区画と建物の表示)					
【区画番号】	中央区〇〇町一丁目 10番5の203		【原因及びその日付】	【登記の日付】	
【区画面積】	第1層部分	205.34	平成14年11月〇日新築	平成14年11月〇日	
	第1層部分	403.55	区画番号204を合筆	平成16年12月〇日	
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	㎡	【原因及びその日付】	
- 居宅	鉄骨造2階建	1階部分	150.26	平成14年12月〇日新築	平成15年2月〇日
		2階部分	130.12		
- 居宅・店舗	鉄骨・木造2階建	1階部分	260.12	平成17年2月〇日増築	平成17年3月〇日
		2階部分	245.38		

【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	基盤賃借権 及び所有権保存	平成14年11月〇日 第15698号	余白	権利者 中央区〇〇町一丁目〇〇 鈴木太郎

【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成14年11月20日 第21056号	平成14年11月20日設定	金額 金4.000万円 債権の範囲 銀行取引 債務者 中央区〇〇 鈴木太郎 根抵当権者 千代田区〇〇 △△銀行 共同担保 目録(う)第4986号
2	抵当権設定	平成17年3月8日 第35879号	平成17年3月8日設定	金額 金3.500万円 〇〇〇〇 〇〇.....

これに比べると、立体基盤においては、立体基盤所有者と二次構造物所有者はまったく別人であり、二次構造物の所有権はより不安定である。これでは、安定した権利として融資や売買の対象になりにくいと考えられる。

この問題に対処するために、以下の二通りの方法がある。

- ① 立体基盤の取り壊しに基盤賃借権者の特別多数決を必要とするように構成する。
- ② 立体基盤の存続期間を明示し、その間は基盤賃借権者の全員（又は9/10程度）の同意がなければ取り壊しができない。その期間以降は、同意を不要とするように構成する。

立体基盤のメリットの一つが、建替え時の合意形成を不要にすることにあるとすれば、一定期間後は同意が不要となる後者が望ましいであろう。また、存続期間中は、立体基盤の維持管理を立体基盤所有者に義務づければ、維持管理責任の明確化にもつながる。

以上の観点から、立体基盤の登記簿に「存続期間」を記載することを提案する。この存続期間は、立体基盤の表示登記時に自由に宣言できるが、その後の変更は基盤賃借権者の全員（又は9/10程度）の同意がなければできないものとする。なお、立体基盤が定期借地権を用いて建設されている場合は、その期間以内とする。土地が所有権又は普通借地権の場合は、適切な期間を設定することとする。

（2）地表部建築物は二次構造物とみなす

もう一つの課題は、地表部分に建設される建物の取り扱いである。

現存する坂出人工土地では（図と写真）、人工地盤下は、地主が自己所有の建物を自由に建築し、これを一戸建と同様に登記している。

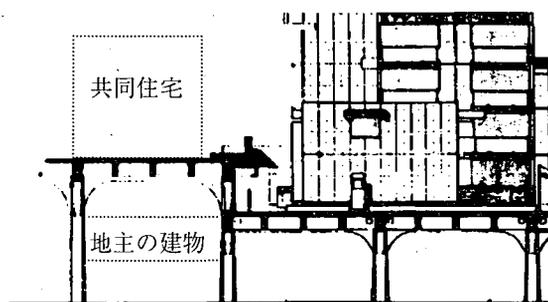


図 7-2 人工地盤下の建物（坂出人工土地）



人工地盤下の地主の店舗や住宅

人工地盤方式の一形態として、従前の土地の上空を利用する権利を取得して人工地盤を建設するタイプが想定されることから、立体基盤所有法においても、坂出人工土地と同様な地表部分の利用形態に対処できるようにする必要がある。

地表部分に建設される建物（地表部建築物）の扱いとして、以下の二通り考えられる。

- ① 地表部建築物は土地に定着する建物として、立体基盤建築物とは別のものとみなす。
- ② 地表部建築物は二次構造物と同様にみなす。

前者の方針に従うと、地表部建築物は一戸建と同様な取り扱いとなり、地権者からみた自由度が増すという長所がある。この場合の立体基盤は、一種の空中権（現行法上は「区分地上権」になると考えられる）を設定して建てられたものという解釈になる。

しかし、地表部建築物は立体基盤を屋根として利用することが多く、また景観上は立体基盤の一部を構成することから、立体基盤と地表部建築物の関係（管理費負担や増改築規則）を明確に設定できるようにすることが望ましいと考えられる（空中権・区分地上権は、あくまで土地と立体基盤の権利関係を示すものであり、立体基盤を利用する権利者どうしの権利関係を定めるものではない）。

このような観点からは、地表部建築物も二次構造物とみなす方向が望ましいであろう。つまり、地表部分を立体基盤の地表層とみなし、そこに区画番号を割り当てるわけである。その区画は、従前の土地の境界に従ってもよいし、従わなくてもよい。従った場合は、坂出人工地盤と同様な形態になるという考え方である。

このようにすると、地表面も立体基盤の一部であり、その維持管理責任は一義的には立体基盤所有者にあることになる。また、地表部建築物については、基盤賃借権を得て建てられたものであり、いわば自己借地権に近い権利関係になる。

これらの点は、立体基盤全体の維持管理や景観の調和を考えると望ましいが、地権者からみると不自由さが増すということになる。しかし必要に応じて、立体基盤所有者と土地所有者が契約を交わせば、このような法構成であっても、一戸建に近い維持管理や増改築の形態を実現することは十分に可能であると考えられる。

そこで、地表部建築物を二次構造物とみなす方向で提案をまとめる。なお、この提案は、土地の上空を利用して立体基盤が建設されているという解釈をしない点に注意する（一方、上空利用として区分地上権を設定し、地上権設定契約で建築規則等を定める方法も考えられるが、ここでは検討しない）。

0) 地表部建築物は、二次構造物とみなす。

1) 立体基盤の登記簿においては、...地下1層、地表層、1層、2層...という表記とする。

2) 地表層においても、区画番号を設定できるものとする。その境界設定は、土地境界に従っても良いし、従わなくても良いものとする。

地表層に特有の取り扱いとして、以下を設定する。

3) 地表層に「基盤上区画と建物」の登記がない部分については、基盤賃借権は、当然に土地所有者に帰属するものとみなす（1層部分や2層部分では、立体基盤所有者に帰属する）。

4) 前項の結果、地上部分を通る道路等の公有地については、区画番号等の登記は無くても構わないことになる。但し、坂出人工土地のように建物が建つ場合は、基盤上区画と建物の登記を行うことになる。

5) 立体基盤の維持管理費や修繕積立金に対する地表層の負担割合は、その他の部分とは別に定めることができるものとする。

上記の提案によると、土地所有者が地表部建築物の登記申請を行う時に、立体基盤所有者の同意が必要になる。このことは、立体基盤の維持管理上は望ましいことであるが、土地所有者からは抵抗があるだろう。これを解決するには、地表部建築物の建築規則を定め、これに従う限り立体基盤所有者は自動的に建物登記に同意することが考えられる。

これを円滑に進めるために、土地所有者と立体基盤所有者は、地表部分の利用形態や建築規則、及び地表部建築物の登記申請に関する包括的な同意を定期借地契約書等に記載しておくことにする。

5. 権利者が破産した時の対処方法

立体基盤所有法では、権利者が破産した時の対処が課題になる。このことは、当事者に金融機関が融資を行うときの判断材料になるため重要である。

(1) 土地所有者が破産した時

土地所有者が破産した場合は、従前の地上権の底地がそのまま新しい土地所有者に引き継がれるだけであるため、立体基盤に与える影響は少ないと考えられる。

影響があるとすれば、地表部建築物の建築規則等、当事者間の合意で取り決めていた内容である。しかし、地表部建築物を二次構造物として位置づけることにより、これら取り決めは区分所有法における管理規約と同様な効力をもち、新しい落札者に対しても適用されることになる。

もし、これらの建築規則が窮屈で不利なものであるならば、その分、落札価格を下げて土地の所有権を取得することが想定される。

従って、土地所有者の破産については大きな問題はないと予想される。なお、このことは一般借地において、底地権者が破産した場合と同じである。借地権が地上権であれば、地上権者への影響はほとんどないと考えられる。

しかし逆にいえば、土地の担保価値は、地上権の底地と同様に低くなるということである。土地所有者は、立体基盤建設時に相当の権利金を得ることで、このような担保価値の低下に対処することが一般的となろう。

(2) 立体基盤所有者が破産した時

立体基盤所有者が破産した時は、重大な問題が発生するため慎重に検討する必要がある。

まず土地所有者に対しては、地代の支払いが滞ったり、立体基盤の利用形態が変わったりする恐れがあり影響は大きい。

また、基盤賃借権者（二次構造物所有者）にとっても、立体基盤を維持管理する主体が倒産するわけで、極めて大きな影響を及ぼす。

a. 土地所有者からみた対応方法

立体基盤所有者が破産した時に、新しい所有者が滞納地代を含めて、その後の地代を支払ってくれるならば問題は少ない。しかし通常は、滞納地代は債権であり、立体基盤所有者の破産（立体基盤の経営が成り立たない状態が想定される）とともに回収が難しくなると考えられる。

これに対処するためには、以下の二つの方向がある。

①立体基盤所有法において、滞納地代を第一順位の債権とみなすことを強行規定として盛り込む。

②地代滞納に対処するために、地代を少額とする（権利金を多くする）。また、相当額の保証金を設定する。

後者は、現在の借地契約の取り扱いに近いものである。前者の方向は、現行の借地権に比べて均衡を欠くが、地代のうち相当部分が土地の公租公課であること、及び債権者から基盤賃借権者と土地所有者の権利を守る観点からすれば、こちらが望ましいだろう。

なお、滞納地代を第一順位の債権とすることは、一般には、立体基盤の抵当権者に不利になり融資が制約されるという問題がある。しかし、立体基盤は公的組織が建設する形態を典型としていること、

また、立体基盤所有者が民間の場合は地代滞納額が多額になる前に競売に付す手続きを明確にすることにより、対処は可能であろう。

b. 基盤賃借権者からみた対応方法

立体基盤所有者の倒産時に、基盤賃貸借契約の内容が新しい立体基盤所有者に引き継がれることが原則になるが、それでも大きな問題が二つある。

一つは、利用権方式等において賃料の相当部分を一括払いしている場合である。その金額が大きい場合は（毎月の賃料が少ない場合は）、立体基盤を落札する経済的メリットがなく、落札者がいないという可能性がある。

もう一つは、立体基盤の維持管理水準が低下する可能性である。二次構造物の価値は、立体基盤の維持管理水準に大きく左右される。このため、破産状態になって維持管理が滞ると、二次構造物所有者（基盤賃借権者）への影響は極めて大きい。そこで、以下のような対応方法を提案する。

- ① 基盤賃貸借契約の主要な内容を立体基盤の乙区に登記し、新しい立体基盤所有者に当然に受け継がれるようにする。
- ② 立体基盤の維持管理水準が低下した時には、裁判所の許可を得て、維持管理費用及び修繕積立金に相当する額の支払いを留保し、基盤賃借権者の組合（マンションの管理組合と同様なもの）が立体基盤所有者に代わって維持管理・建物修繕を代行できるものとする。
- ③ 前項が円滑に進むように、利用権方式においても、維持管理費相当額及び公租公課相当額を一括払いにはしないこととする。
- ④ 立体基盤所有者は修繕積立金相当額を、法が定める方法（別口座）で管理しなければならない（破産時には、新しい立体基盤所有者に受け継がれる）。
- ⑤ 立体基盤が競売に付されたときに落札者がいない場合は、基盤賃借権者の組合が過半の合意をもって裁判所に申請すれば、抵当権は抹消されるとともに、立体基盤は無償で基盤賃借権者の組合の所有になるものとする。
- ⑥ 前項の場合、権利関係の詳細は、現行の区分所有法に準じる。
- ⑦ 組合における権利割合、敷地権割合は、基盤上区画を専有部分とみなした時の区画面積割合に従うことを原則とする（立体基盤上に区分所有建物がある形態は別途定める）。なお、維持管理費負担等は、従前の負担割合を引き継ぐものとする。
- ⑧ 立体基盤所有者が持つ区画について落札者がいない場合も、同様に組合所有とする。
- ⑨ 前⑤⑧項の手続きが規定の日時内に行われない場合、または基盤賃借権者の組合が地代等を支払う能力がない場合は、立体基盤の所有権等は、土地所有者の「共有」に無償で移行するものとする（以下、第3節参照）。

つまり、立体基盤所有者が破産したときは、区分所有建物と同様な形態にすることで、立体基盤を共用部分と同じような扱いとするのである。

なお、この場合、立体基盤所有者が破産した時に、立体基盤に抵当権が残っていた時の取り扱いが問題になる。立体基盤の所有権が基盤賃借権者に移行するとしても、多額の借金付きでの移行では困るからである。

この問題に対しては、立体基盤の乙区の権利設定として、第一順位が基盤賃借権（一時払いの利用権料に対する権利を含む）と建物所有権移行の仮登記、第二順位以降に金融機関の抵当権という順番にすることで解決する。

このようにすると、金融機関は、立体基盤の建設費に基づいて担保価値を決めるのではなく、毎月入る賃料収入に基づいて担保価値を定めるであろう。従って、利用権方式の場合は、最初に一括払いを受けるために賃料は低くなり、その分、立体基盤の担保価値は減ることになる（基盤賃借権の価値がその分高くなるということ）。

実際は、一括払いを受けた費用を建設費に充当できるわけで、建設費に対する融資金額がその分低くなっても当然のことと考えられる。

いずれにしても、立体基盤所有者の破産は影響が大きい。様々な対処方法が確認されるまでは、当面は、立体基盤の所有者は公的組織であることが望ましいといえる。

（3）二次構造物所有者（基盤賃借権者）が破産した時

この場合は、以下のように考えられる。

基盤賃借料の支払いが滞るか、または抵当権が実行された時に競売に付される。落札した新しい二次構造物所有者は、基盤賃借契約を受け継ぐものとする。

滞納された基盤賃借料は第一順位の債権とはしないが（二次構造物は民間投資の対象であり、金融機関等の抵当権を守ることを優先する必要がある）、賃借料滞納に対処するために立体基盤所有者は適当な保証金を最初に設定することとする。

また、落札者がいない場合は、所定の手続きを経て一切の抵当権を消滅させ、基盤賃借権を立体基盤所有者に帰属させるものとする。このような状態は、基盤賃借権者が権利を無償放棄する場合と同じことで、次のような場合に起こりうる。

- ① 基盤賃借料が高く、利用価値に見合わないとなみなされる場合
- ② 立体基盤自体が利用価値を失った場合

前者は、立体基盤所有者に一旦帰属した後に、賃借条件を変更して再び供用されることが考えられる。また、その前には、賃借料の値下げが行われるであろう。

問題は後者の場合である。利用価値を失った場合は、立体基盤所有者も維持管理負担を放棄する、つまりスラム化の状態であろう。定期借地権の終了以前にそのような状態に至った場合は、次節のように立体基盤の消滅・取り壊しの手順を適切に設定しておく必要がある。

6. 立体基盤建築物の終了と取り壊し

以下の3つの場合がある。

（1）存続期間の満了に伴う措置

立体基盤の存続期間が満了したときは、立体基盤所有者の判断により、任意に取り壊すことができる。もちろん、立体基盤が十分に利用可能な場合は、存続期間を延長し基盤賃借権者（二次構造物所有者）と再契約することもできる。

マンション建替えのような法制度は、立体基盤建築物では設定しない。建て替える場合は、一旦、

すべての契約関係を終了して取り壊し、その後新築するものとする。

(2) 定期借地期間の満了に伴う措置

土地を定期借地権とした場合は、定期借地権の期間満了とともに、すべての契約関係は終了する。立体基盤の存続期間は、このような定期借地権の期間を越えることはできない。

定期借地権の期間満了の5年前までに、立体基盤所有者と土地所有者は、立体基盤を存続させるか取り壊すかを協議して決めるものとする。この場合の存続とは、さらに二つの選択がある。第一は、土地所有者の共有として無償譲渡するという意味である。第二の選択は、借地期間の延長又は新規に契約をして、立体基盤所有者が経営を続けることである。

なお、以上の場合の土地所有者の合意については、全員一致を求めないことを立体基盤所有法で定める。土地所有者の頭数、及び敷地面積合計のいずれも4/5以上の特別多数決によって決するものとする。決することができない場合は、定期借地権の期間満了による措置は、当初の借地契約に定める通りとする（一般的には立体基盤の取り壊しになると考えられる）。

(3) 存続期間内に取り壊す場合の措置

立体基盤の存続期間内の取り壊しは、立体基盤所有者及び二次構造物所有者全員の同意（又は9/10）を必要とする。つまり、事実上は、想定していない。

しかし、立体基盤の利用価値がなくなったり、スラム化したりした場合は、取り壊しを余儀なくされる。その場合の手続きは、以下のようになる（図7-3）。

① 二次構造物の空き家の発生

二次構造物所有者（及び抵当権者）が放棄した区画は、当然に、立体基盤所有者に帰属する。その数が増えると、立体基盤所有者の経営はしだいに困難になる。

② 残った基盤賃借権者の組合への所有権の移行

立体基盤の維持管理の停滞により、まず維持管理が基盤賃借権者の組合に移行する。その場合でも、立体基盤所有者は空き家分の維持管理費の支払いはする必要がある。しかし、一般には支払いが困難であり立体基盤の経営は破綻する。当

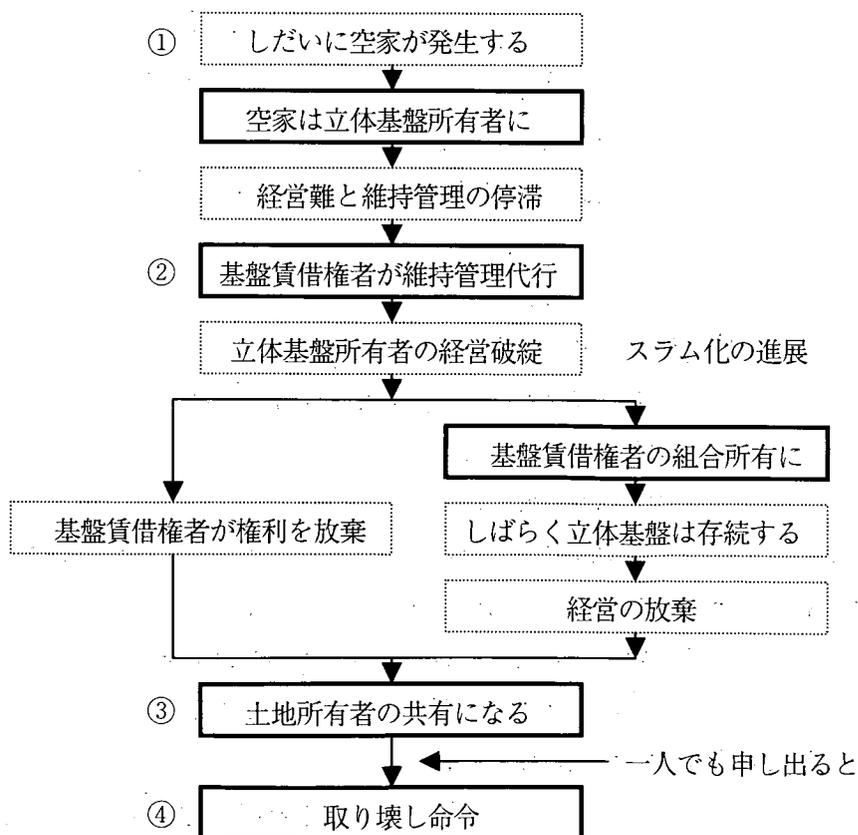


図7-3 存続期間内の立体基盤の取り壊し

然ながら、経営が成り立たないため立体基盤の譲渡・競売は成立しない。その結果、立体基盤所有法が定める通り、基盤賃借権者の組合に立体基盤の所有権は無償で移行する。

③ 土地所有者への所有権の移行

残った基盤賃借権者の組合が、建物全体の維持管理費及び地代等を負担できる間は、立体基盤は存続する。大規模リニューアル等も特別多数決で可能であり、出きる限り存続する道を探ることになる。しかし、空き家が増加すると一般には地代等の負担は困難になる。その結果、立体基盤所有法に定める通り、立体基盤の所有権は、土地所有者の共有に無償で移行する。

④ 土地所有者の一人の申し出があれば取り壊すことができる

この段階で、土地所有者のうち一人でも申し出があれば、立体基盤は裁判所の命令で使用停止・入居者は無条件退居となり取り壊されるものとする。取り壊し費用は、原則として、土地所有者が負担する。但し、一定の条件を満たすものについては、公的補助の対象とすることが考えられる。つまり、存続期間内の取り壊しは、最終的には土地所有者の共有として、その段階で取り壊すことになるというフローである。

7. 当事者間の契約書

立体基盤所有法において定めない細かい規定は、当事者間の契約に委ねられる。大きく、以下の二つの契約がある。

(1) 土地についての地上権設定契約書

立体基盤の建設に際して、土地所有者と立体基盤所有者が異なる場合に締結する契約書である。地上権とすることを原則とする。

以下の内容を定めることが必要と考えられる。

- 1) 地上権の存続期間（定期借地権とすることが一般的）
- 2) 賃料、権利金、保証金など
- 3) 賃料の改定方法
- 4) 地上部分の用途、利用形態
- 5) 地表部建築物の建築規則、土地所有者が建物を登記申請する場合の立体基盤所有者の同意
- 6) 土地の転売時、立体基盤の転売時の取り扱い
- 7) 債務不履行時の取り扱い

このうち、6)は立体基盤所有法においても、別段の定めが無い時は、従前の権利関係がそのまま引き継がれることを明記するものとする。また、7)については、地代滞納は第一順位の債権となること、債務不履行時に立体基盤が競売に付される時は前節で述べた手続きになること、等が立体基盤所有法で定められているため、重要な条件は契約書に記載しなくとも担保されるものとする。

(2) 土地所有者が複数存在する場合

土地所有者と立体基盤所有者が同一である場合は、地上権設定契約書は不要になる。しかし、土地所有者が複数存在する場合は、立体基盤は組合又は法人の所有となる。

この場合は、組合又は法人が立体基盤所有者となり、地主と地上権設定契約を締結することになる。

(3) 立体基盤上区画の賃貸借契約

二次構造物の建築に関して、立体基盤所有者と基盤賃借権者が締結する契約である。立体基盤を宅地とみなした時の「借地契約」に似た内容になるが、地上権と同様な物権的な性格を持つ点に留意する。この契約書において、以下の内容を定めることが必要と考えられる。

- 1) 基盤賃借権の存続期間（定期賃借権とすることが一般的。立体基盤の存続期間を越えないものとする）
- 2) 賃料、権利金、保証金など
- 3) 賃料の改定方法
- 4) 二次構造物の建築規則、用途など
- 5) 二次構造物及び基盤賃借権の第三者への譲渡に対する条件と同意
- 6) 基盤賃借権者が組合を設立し参加することの義務づけ
- 7) 上記の組合規約の遵守に関する事項
- 8) 立体基盤の維持管理水準と立体基盤所有者の維持管理義務
- 9) 立体基盤所有者が維持管理義務を怠った時の対処

このうち、9)については、立体基盤所有法における強行規定としても盛り込む。

その内容として、基盤賃借権者の組合が、構成員及び区画面積割合の過半の同意によって申請するときは、維持管理不良と認められる事実が一つでもあれば、立体基盤所有者は以下のどちらかを選択しなければならない。①立地基盤の賃料のうち維持管理費相当分を基盤賃借権者の組合が留保し、管理費と建物修繕費を組合が代行する。②立体基盤を任意売却又は競売に付す。後者を選択して購入者がいない場合は、前述した手続きに沿って基盤賃借権者の組合所有に移行することになる。

以上を通して、区分所有法と並ぶ民法の特別法として、立体基盤所有法を定めるものとする。この法制度が整えば、多様な都市再開発に応用することができるとともに、将来の立体都市的な建築物を基礎づける法制度となるであろう。

なお、このような新しい法制度は、適用場面を限定しない一般法として当初から立法することは困難であると予想される。このため、当面は、一定の経済特区において建設される立体基盤に対して適用するか、あるいは公的組織が立体基盤を所有する場合に限定して適用するなど、適用場面を限定した一種の特別法として成立させることが考えられる。

なお、本研究は、立体基盤所有法の概要を検討したものにすぎない。実際の立法にあたっては、当然ながら、さらに詳細に実務的検討を深めることが必要であることを付記しておきたい。

補章 坂出市人工土地の調査

1. 坂出市人工土地の概要

現存する立体基盤建築物の典型例である。

住宅地区改良事業の一環として1960年代に計画に着手し、4期に分けて20数年をかけて完成した「人工土地型住宅」で、地上3階建ての店舗併用住宅や駐車場の上に人工地盤があり、その上に改良住宅が建設されている。坂出市は「屋上権」を購入して人工地盤を建設している。

様々な権利関係については、現行法で整理できないため不明確な部分が多く、維持管理にも曖昧さがある。立体基盤所有法の構成を考える上で参考になる事例である。

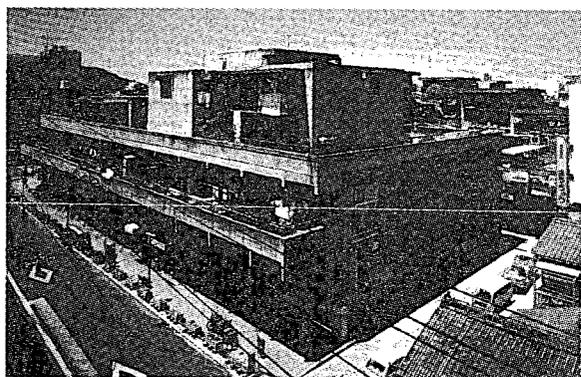


写真 補-1 第2期の坂出市人工土地



写真 補-2 第2期の現在の様子



図 補-1 坂出市人工土地の断面図

2. 調査方法

坂出市人工土地の現況については、梅澤豪太郎（東京理科大学修士・当時）が、平成12年10月～11月に行った詳細な実態調査及び地権者ヒアリングがある（2000年度、東京理科大学修士論文「縦割り所有型集住宅における空間利用と経年変化」）。

この実態調査を踏まえ、本調査では、さらに平成13年3月に高松法務局坂出出張所において不動産登記簿の調査を行った。

以下の報告は、両調査に加えて、新建築1963年11月号の人工土地の記事、井出建・梅澤豪太郎「坂出人工土地」住宅2001.2、住宅建築1998年2月号の記事を参考にしてまとめたものである。

3. 土地所有権の実態

従前は、老朽狭小な住宅が密集した地区であり、零細な敷地に分割されていた（写真補-3、図補-2）。それら敷地及び家屋を住宅地区改良事業によって坂出市が買収するとともに、道路沿の商店街となっていた土地を中心に土地区画整理事業が施行された。坂出市は、改良事業区域内の市有地と、区画整理により換地された道路沿いの私有地上空にまたがって人工地盤を建設した。

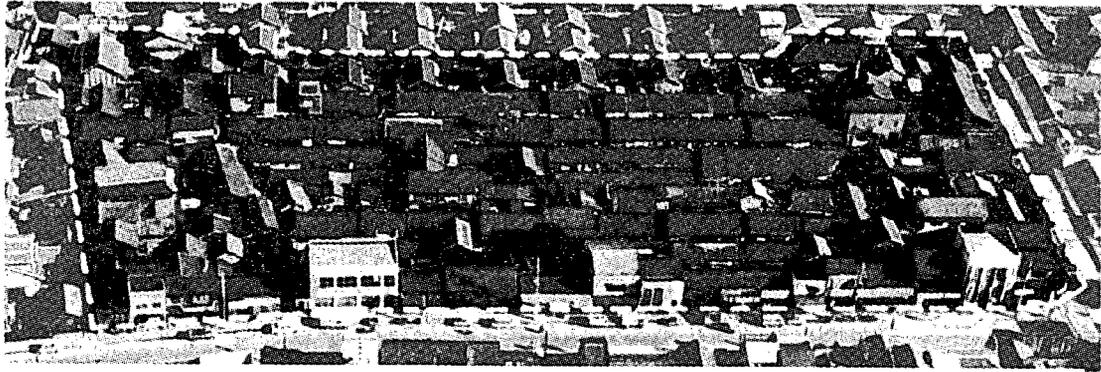


写真 補-3 従前の様子（点線内に建設された）

本頁の図は梅澤より

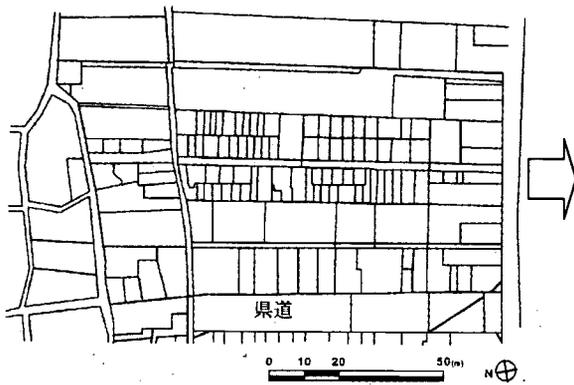


図 補-2 従前の地積図

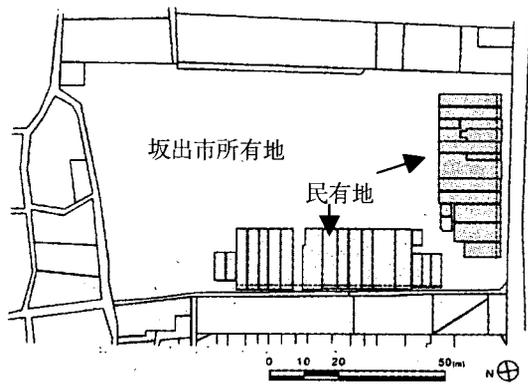
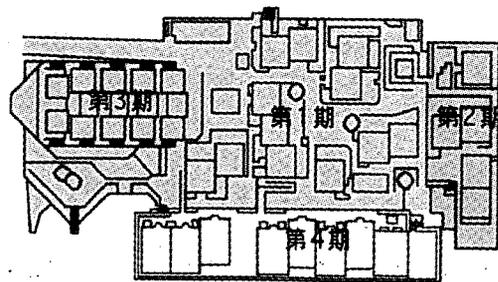
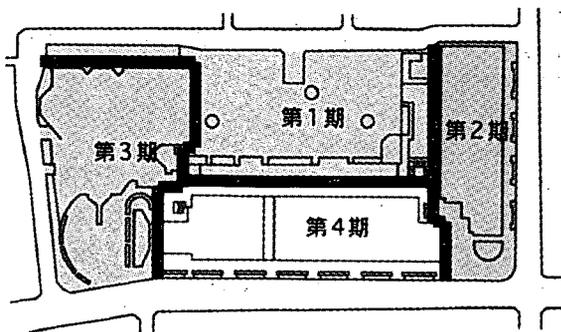


図 補-3 現在の地積図



人工土地配置図

図 補-4 工期区分（1期 1966～68、2期 1970～74、3期 1972～73、4期 1979～1980）

（1）人工地盤の建設に係る権利

私有地（道路沿い商店街）については、坂出市が土地所有者に対して「屋上権」を購入する契約を交わしている。人工地盤は地上約9メートルに建設され、存続期間は70年間とした。つまり、

70年間、地上9メートル以上の「屋上権」を購入したわけである（図補-5）。

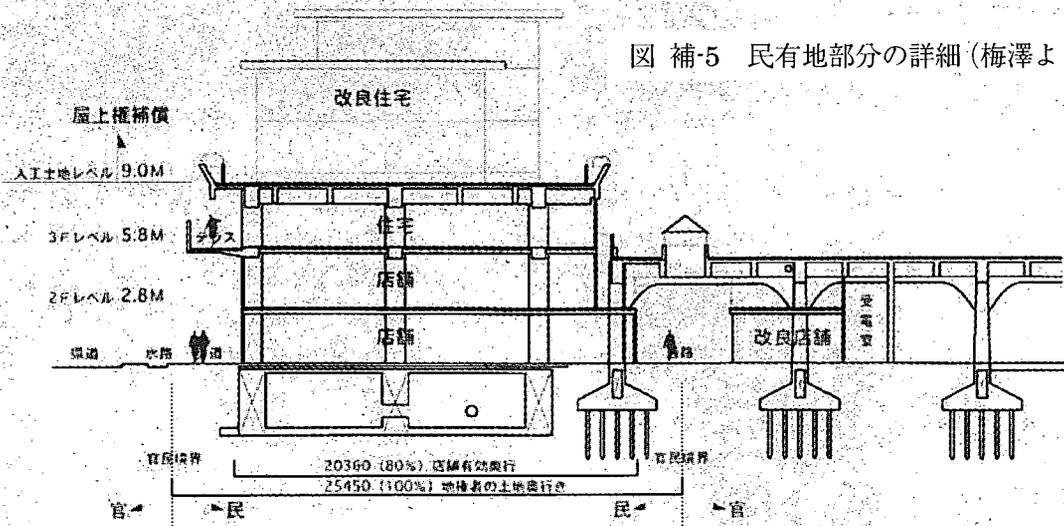
屋上権の購入価格は、当時の金額で2.1万円/m²である。区画整理事業における商店街の土地評価額は7.0万円/m²であり、その3割に相当した。なお、市が買収した裏宅地は1.0万/m²である。

(2) 土地登記簿の概要

「屋上権」は、法律に定められた権利ではなく、坂出市の信用に基づいて契約で定められたものであった。このため、現在の土地登記簿において、人工地盤の敷地利用権の存在を示唆する記載は無い。

道路沿い民有地の土地登記簿は、一戸建住宅の宅地とまったく同じ取り扱いである。抵当権についても、個別の宅地と同様に設定されている。また、債務額についても、敷地200m²で建物との共同担保で1億円弱の例があり、屋上権の存在により抵当権の設定が制限されている様子は無いようである。

この屋上権を第三者に対抗できるように登記するならば、坂出市が「区分地上権」（権利金30%で期間70年間）を設定することが考えられる。しかし、人工地盤の上部は、すべて坂出市の改良住宅であり（それを売買する意図はないため）、権利保全の必要性が低いものと考えられる。また、地権者にとっても、所有権が制限されるという感覚が強まり敬遠したのであろう。



図補-5 民有地部分の詳細（梅澤より）

4. 建物所有権の実態

坂出市人工土地において、建物あるいは工作物としては、おもに以下の5種類がある。

- ①人工地盤そのもの
- ②民有地に建つ人工地盤下の店舗・住宅等（民間所有）
- ③坂出市所有地に建つ人工地盤下の店舗・駐車場（坂出市所有）
- ④同上の市民ホール（坂出市所有）
- ⑤人工地盤上に建つ改良住宅（坂出市所有）

上記のうち、③④は、土地・人工地盤・建物とすべて坂出市が所有者であるため、所有権の分

離についての問題は発生しない。注目すべきは、現行法での所有権の位置づけが曖昧な①②⑤である。これがどのようになっているかを調べた。

(1) 人工地盤の所有権

人工地盤の所有権の帰属は坂出市にあるという暗黙の了解があるが、実態は曖昧である。というのは、坂出市が「屋上権」を購入して人工地盤を建設したわけであるが、人工地盤の構造体は、その下の店舗や住宅の柱・屋根としても利用されているからである。このため人工地盤の建設費(2.4万円/m²)の20%を地権者が負担している。

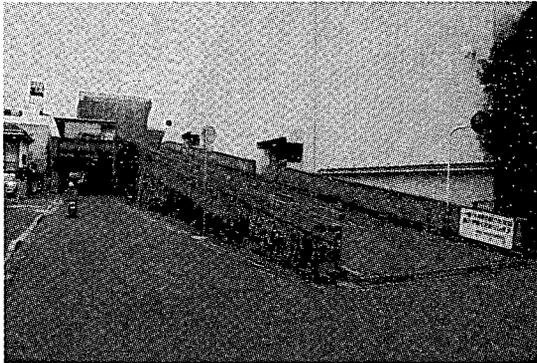


写真 補-4 人工地盤に上がる車路



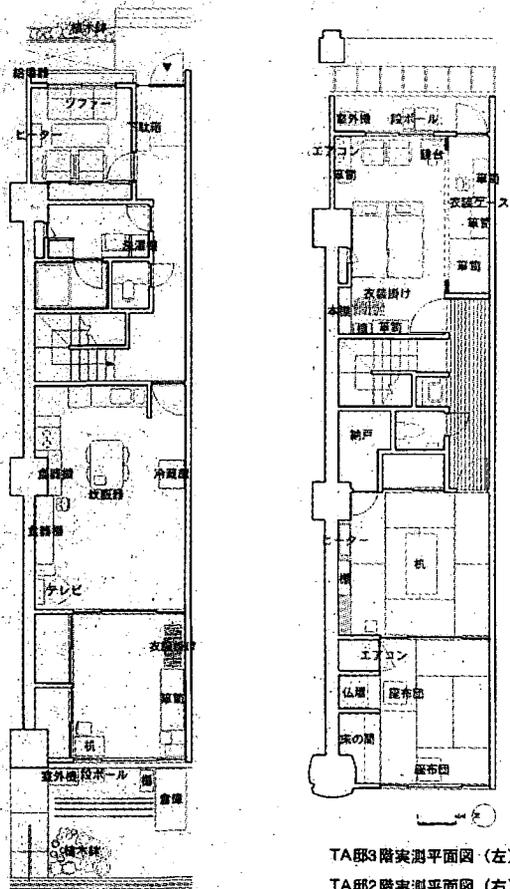
写真 補-5 人工地盤上の民間住宅入口

①維持管理負担の曖昧さ

以上の経緯から坂出市と住民の共有という性格もある。また維持費負担についての取り決めも明文化されていない。これらのことは、維持管理においてマイナスに働いているようである。現在、人工地盤の老朽化が進んでおり雨漏りしている箇所があるが、その維持修繕主体が、坂出市なのか地権者なのか明確ではないためか、調査時点では放置されている例があった。

②人工地盤のアプローチ路としての利用

また、権利関係の曖昧さを助長しているもう一つの理由が、地権者の3階住戸部分へは、人工地盤を通過してアプローチするように計画されていることである(写真補-5、図補-6)。地上店舗部分から2・3階にまで達する内部階段を設けている住戸もあるが、それは自営業の場合などに限られている。多くは、店舗部分は貸店舗として住宅とは切り離し、住宅へは人工地盤を通過してアプローチする計画としている。このた



TA邸3階実測平面図(左)
TA邸2階実測平面図(右)

図 補-6 地権者住宅の例(梅澤より)

め、各住戸前の人工地盤は、所有権に従えば坂出市が道路や公園のように管理すべきものであるが、掃除や簡単な修理は地権者が行っている。

なお、後述するように、登記簿の電子化に併せて、平成3年において、坂出市人工土地は全体として「区分所有建物」として整理された。これに伴い、法律上、人工地盤は共用部分とされた。しかし、これは、あくまで登記簿の記載方法の変化にすぎず、関係者全員がそのような認識を持ったわけではない。事実、共有持分や敷地利用権割合は定められておらず、管理規約もまったくない状態である。権利関係の整理が望まれている。

(2) 建物登記簿の概要

現在の建物登記簿においては、各区画（すなわち各建物及び工作物）は、区分所有建物の「専有部分」として整理されている。一般の区分所有建物と異なる点は、構造の欄に、「鉄骨鉄筋コンクリート造人工地盤下3階建」「人工地盤上4階建」という表現がある点である。また、現在に至るまで登記されていない区画も数多く存在する。

①人工地盤下の坂出市所有家屋

家屋番号：京町2丁目1391-1 4-1～4-4は、人工地盤下にある坂出市所有家屋である。構造の欄に以下の表現があることが、「人工地盤」であることを示唆している。

- 「鉄筋コンクリート造人工地盤下平屋建」 562.59㎡ 店舗
- 「鉄筋コンクリート造人工地盤下2階建」 ○○㎡ 市民ホール

この他に、坂出市所有物として駐車場があるが（写真補-6）、人工地盤下をそのまま利用しているだけであり、区画された家屋ではない。このため、登記簿への記載はないようである。

②人工地盤上の改良住宅（坂出市所有）

家屋番号：京町2丁目1391-1 19-1～19-19は、人工地盤上の改良住宅である（写真補-7）。下記のように表現されており、「人工地盤上」という点に人工土地であることが伺える。

- 「鉄筋コンクリート造人工地盤上3階建」 ○○㎡ 居宅

③人工地盤下の店舗・住宅等（民間所有）

第2期及び第4期部分では、人工地盤下が民有地であり、人工地盤下の建物は地権者の所有となっている。代表的な登記簿の記載は、以下の通りである。

- 「鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造人工地盤下1階建」 3階部分○○㎡ 居宅
- 「 〃 人工地盤下2階建」 1階部分○○㎡ 2階部分○○㎡ 事務所



写真 補-6 人工地盤下の駐車場



写真 補-7 人工地盤上の改良住宅

第2期(1970～1974)は、当該区画が何階にあるかの表示が混乱している。例えば、構造が「鉄筋コンクリート造2階建」(つまりメゾネット)で、その区画が人工地盤全体の2階と3階部分にある場合、床面積の欄に2階部分と3階部分であることを正確に表示している例もあれば、その欄についても、1階と2階と記している曖昧な例もある。

第4期(1984～1985)になると、登記された区画は全て「鉄骨鉄筋コンクリートブロック造人工地盤下3階建」という3層メゾネットとして表記を統一している。このため1階部分が未登記で、空中だけを登記しているという不思議な状態はなくなっている。但し、登記そのものを行っていない地権者は相当数存在する。

4期の時期には、昭和58年の区分所有法及び不動産登記法の改正によって、区分所有建物は、全ての専有部分を一括して表示登記することが義務づけられている。それにも関わらず、登記を行っていない地権者が存在するのは、登記官において区分所有建物であるとの認識はなかったものと思われる。

(3) 区分所有建物としての登記簿の変更

平成3年に登記簿の電子化に併せて登記内容の整理を行い、区分所有建物としての位置づけを明確にしている。具体的には、一棟の建物の表示という表題部を明記し(資料参照)、また、区分所有建物を表す青色の付箋分類になっている。また、個別の家屋についても「専有部分の建物の表示」として整理されたが、実際には従来の登記内容をそのまま継続している。前述したことと重複するが、一般の区分所有建物と異なる点は以下の通り。

- ①全戸の同時登記を行っていない。このため現時点でも登記していない区画が相当ある。
- ②登記申請時に敷地利用権割合等の書類は添付されていない。
- ③人工地盤上の改良住宅についても、地上にある一戸建と同じように登記されている。敷地権も設定されておらず、空中に浮いたような存在になっている。

現在の区分所有法で解釈すれば、人工地盤だけではなく、改良住宅や地権者住宅の外壁等は共用部分にあたることになる。しかし、人工土地の民有地の所有者は、再開発前の経緯から、京町、中新通り町、西新通り町、南新通り町、北新通り町と5つの自治会にそれぞれ属している(改良住宅は新京町自治会で一つ)。また、人工土地全体を管理する住民組織あるいは管理組合は現在でも存在しない。

区分所有法に従えば、地権者住戸の外壁等を改造する場合は、人工土地全体権利者の3/4の承認が必要になるが、もちろん、そのような意識は住民には皆無である。

やはり、区分所有建物として整理するには無理があり、立体基盤所有法とも呼ぶような新しい法体系が必要になるものと思われる。

5. その他の事項

(1) 固定資産税の課税標準

登記簿に「人工地盤下の建物の課税標準の認定について」と記したメモが綴じられていた。内容は以下の通りである。「本来の区分所有建物でなく依命通知で認定することは適当でない。こ

のため、専有部分についてだけ計算して認定している。坂出市は、共用部分については、自治省、県と協議の結果、課税しない方針である。」

この内容を見ると、人工地盤は、地権者の共用部分ではなく、坂出市の所有という認識であることが伺える。

(2) 各地権者の建物の建設時期

人工地盤下の店舗・住宅等の建設時期は、個別かつバラバラである。特に、店舗部分については、テナント確保の経緯等から人工地盤完成後数年を経て新築し登記しているものもある。明らかに、区分所有建物の概念と異なる。

これら民有建物部分は、区分所有建物の「専有部分」という認識は皆無のようで、自己所有地の上に、建物を建築しているという感覚である。

やはり、個別宅地の屋上権を売って坂出市が人工地盤を建設し、その下は、自己所有地として一戸建住宅と同じように建設・改造し、売買するという権利認識であることが伺える。

6. 調査資料—坂出市人工土地の第二期の登記簿調査—

昭和45年度から49年度に事業が行われた商店街部分で、民有地に3階建ての店舗・住宅が建ち、その上に人工地盤と改良住宅という構成になっている。店舗・住宅部分は全40住戸であり、そのうち7部屋が空き部屋で（平成12年10月時点）、特に1階店舗部分は18部屋中5部屋が空いている。地方都市の商店街の衰退を感じさせている。当初の地権者のほとんどは、現在も3階部分の住宅（1部は3階と2階のメゾネット住宅）に住んでいる。

写真補-8 手前（1階薬屋）より順に、地権者の所有単位毎に縦割りして、BLOCK番号を1から9まで付した。以下に登記簿等の概要を整理する。



写真 補-8 第二期の部分



写真 補-9 反対側から見た第二期の部分

●BLOCK-1（地番：京町2丁目1392-109）

2階と3階部分を自宅として利用し、1階は、表側を薬屋に貸し、裏側をスナックに貸している。玄関は3階にあり、2階へ降りていく形になる。1階とは分離されている。

当初は2階と3階の居宅（S48年新築）のみが登記され、家屋番号は1391-2-1であった。

つまり、1階部分の店舗（S51年新築）は、しばらくの間は未登記であった。しかし、平成6年に子供部屋を改造するために950万円の融資を受け（住宅金融公庫より）、この時に、建物が一



図 補-10 人工地盤下は各人の店舗等がある



図 補-11 裏は飲食店街で左半分は坂出市所有

体化している店舗部分を登記する必要が生じて初めて登記している。その時点で家屋番号を下記のように変更した。

1391-109-1 居宅（ただし、子供部屋の改造に伴い多少面積増）

1391-109-2 店舗

想像するに、自宅建設とテナント入居の間に3年のずれがあり、課税を避けるために店舗部分の登記をしなかったものと思われる。つまり、当初は、2階と3階の空中に浮いた部分だけが登記されているという状況であった。1階店舗部分は、しばらくはスケルトン状態であり、この間は、登記していなかったわけである。

●BLOCK-2（地番：京町2丁目1392-108）

3階と2階奥が地権者住宅であり、1階と2階前面の店舗は空き家になっている。家屋番号は、1391-2-2で2階と3階が登記されている。BLOCK-1と同様に空中に浮いた部分だけが登記されているが、融資を受ける必要がなかったためか、今日に至るまで、1階店舗は未登記である。

●BLOCK-3（地番：京町2丁目1392-107、1392-106）

建物の登記はなされていない。1階・2階はテナント募集中。

●BLOCK-4（地番：京町2丁目1392-105、1392-104、1392-103）

建物の登記はなされていない。1階・2階はテナント募集中。

●BLOCK-5（地番：1392-102）

3階と2階奥が地権者住宅である。2階の前半分は自営の美容院であり、1階は婦人服店に貸している。家屋番号は、1階店舗部分1391-2-5-1と、2階と3階の店舗併用住宅1391-2-5-2の2区画で登記されている。

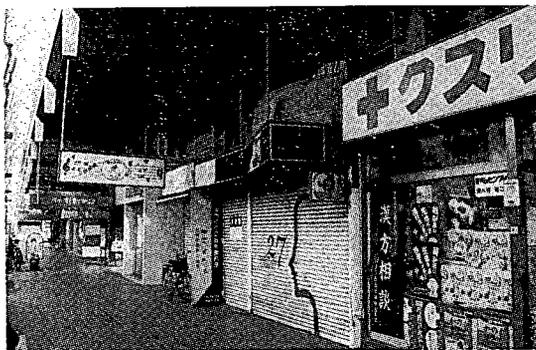


図 補-12 BLOCK 1～4（空家が目立つ）

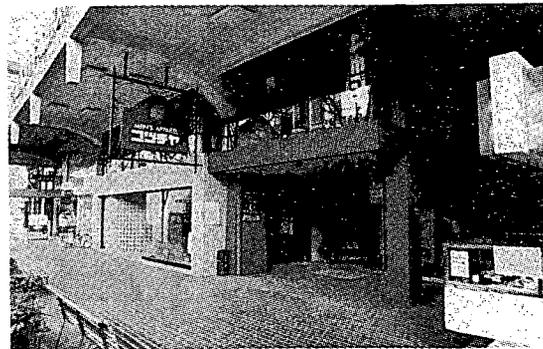


図 補-13 BLOCK 6（間口が広い店舗）

●BLOCK-6

下記S氏とG氏が結成した協同組合「京町ショッピングセンター」が、1階と2階の店舗を所有している。これにより、複数の土地を合体して広い間口を確保することが可能になり、デザイン的にも魅力的な店舗空間を生み出している（写真補-13）。土地所有者は、以下の通りである。

地番：1392-97, 1392-98	S氏の所有地
1392-100	S氏と協同組合を造るG氏の所有
1392-99	協同組合が坂出市から購入した土地
1392-101	端地で保存登記なし

家屋番号1392-99-6-1の1階店舗、同6-2の2階店舗について、当初S氏とG氏の共有として登記されていたが、平成8年に協同組合名義に変更している。変更理由は、真の所有者に訂正ということである。実際、建設費は、当初より協同組合名義で銀行から借り入れている。3階部分については、以下の通り。

家屋番号1392-99-6-3 3階部分のG氏居宅で、G氏の所有。

家屋番号1392-99-6-4 3階部分の協同組合事務所で、組合の所有。

家屋番号1392-99-6-5 3階部分のS氏居宅で、S氏の所有。

協同組合方式で広い店舗を確保し、スーパーマーケットを誘致しようと皆を説得していたS氏を中心とした区画である。しかし、各人の持ち分が不明確になるとの理由で皆の賛同を得ることができず、結局、G氏と2人で協同組合方式を実施した。ウナギの寝床ではなく間口の広い建物を実現している。

比較的早い時期に、全区画を登記している。区画ごとに登記している点が特徴である。

●BLOCK-7（地番：1392-94、95。96番も同一所有者とみられるが調査漏れ）

1階表側は貸店舗で、空き家（翌年に半分に飲み屋が入った）。裏側は、地権者が自営する電機店である。2階は、貸店舗でカラオケ喫茶店。3階が自宅である。

家屋番号1391-2-8として、3階の居宅のみ登記している。1階と2階部分の店舗は今日に至るまで未登記である。

●BLOCK-8（地番：1392-93。1392-110は奥側のわずかな土地）

1階は貸店舗で婦人服。裏側に自営の小さな米穀屋がある。2階以上は自宅である。家屋番号は、1392-93-1から3まで、順に各階を3区画に分けて登記している。

当初は登記していなかったが、平成6年頃に登記している。新しい登記では、家屋番号が地番に従っていて分かりやすくなっている。

なお、古い登記では、1391-1-〇〇が第一期に対し、1391-2-〇〇が第二期として家屋番号をつけており、土地と建物に関連づける作業が一苦勞であった。

●BLOCK-9（地番：1392-92）

端のブロックである。1階と2階はレストランで、3階が自宅となっている。各階別に当初より登記を行っており、所有者は土地も建物も同一の地権者である。

家屋番号は、1391-2-10-1が1階店舗、同10-2が2階店舗、同10-3が3階居宅である。



図 補-14 市民ホールと第4期の部分



図 補-15 第4期の商店街の様子

3階建ての区分所有建物が建っている状態と、ほぼ同じように登記している。

新しい第4期（写真補-15）は、3階建住宅（家屋番号は一つ）として表記が統一されている。

上記を通してみると、建物については、区分所有法の制定後であるにもかかわらず、不思議な登記が多い。なによりも登記の有無がバラバラである。当時は、登記が義務化されていなかったため、このようなことが生じたのだという。なお、平成3年の登記簿の電子化作業の中で、区分所有建物としての体裁を整えようとした。このため、以下の変更がなされている。

①表題部を区分所有建物としての「一棟の建物の表示」としての体裁を整えた。

このため、人工土地全部の床面積を表題部に記載した（下記資料参照）。また、所在地が、人工土地がある全部の地番を記載するようになった（以前は当該家屋の面積と所在地のみ）。

②区分建物の様式に沿った様式に記載している。

専有部分の家屋番号というように「専有部分」という表現が加わった。 <以上>

資料 坂出市人工土地の表題部

専有部分の家屋番号	1391-1-4-1 ~ 1391-1-4-4 1391-1-5-1 ~ 1391-1-5-9 1391-1-19-1 ~ 1391-1-19-19 1391-2-2 1391-2-2 1391-2-5-1 1391-2-5-2 1391-2-8 1391-2-10-1 ~ 1391-2-10-3 1392-93-1 ~ 1392-93-3 1392-99-4-1 1392-99-4-2 1392-99-6-1 ~ 1392-99-6-5 1392-109-1 1392-109-2 1395-34-1 1395-39		
【 表 題 部 】 (一棟の建物の表示)		編製 平成3年6月20日	所在図番号 [空白]
【所 在】	坂出市京町二丁目 1391番地1、1392番地92、1392番地93、1392番地94、1392番地95、1392番地96、1392番地97、1392番地98、1392番地99、1392番地100、1392番地101、1392番地102、1392番地103、1392番地104、1392番地105、1392番地106、1392番地107、1392番地108、1392番地109、1392番地110、1395番地30、1395番地31、1395番地32、1395番地33、1395番地34、1395番地35、1395番地36、1395番地37、1395番地38、1395番地39、1395番地40、1395番地41、1395番地42、1395番地43、1395番地44、1395番地45、1395番地46、1395番地47		
【①構 造】	【②床 面 積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造人工地盤下3階建鉄筋コンクリート造人工地盤上4階建	1階 8861.36 2階 3077.00 3階 2456.93 1階 2671.44 2階 1556.23 3階 784.07 4階 264.76	[空白]	[空白]
[空白]	[空白]	[空白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移
			記 平成3年6月20日

あ と が き

立体基盤建築物の法制度については、これまで断片的な検討しかなかった。しかし、本研究により初めて本格的な提案がなされたわけで、都市再生に向けての貴重な一歩となろう。

ここまで、立体基盤建築物を成立させる法制度のあり方として、3つの提案を行った。

- ① 建築確認を、立体基盤と二次構造物で分けて行う「二段階建築確認制度」
- ② スケルトン賃貸への融資と流通性を実現する「賃借権方式」
- ③ 人工地盤とその上の建物の所有を分離できる「立体基盤所有法」

しかし、検討は始まったばかりである。以下のように多くの課題が残されている。今後、国土技術政策総合研究所の「アーバンスケルトン方式等による都市再生技術」（平成14年～16年）をはじめとして、様々な場面で継続して取り組むことが求められる。

- ① 「二段階建築確認制度」については、二次構造物建築規則を具体化するためのケーススタディを行い、本制度の可能性をさらに検証することが必要である。しかし、スケルトン・インフィル方式に関わる事業関係者からは、建築確認の二段階化の早期実現を求める声が強い。このため、検証に時間がかかる場合は、スケルトンの区画まで明確になっている形態に絞って先行して実施する方法も有力である。この形態であれば、二次構造物建築規則は不要であり、「スケルトン状態での完了検査」を実現しやすいからである。
- ② 「賃借権方式」については、現行法制度の枠内での提案であり、法的には実現が可能である。しかし、実用化するためには、実際に融資を行う金融機関の協力が必要になる。住宅金融公庫等との共同研究を進めることにより、金融機関が納得できる具体的な賃貸借契約書を作成していく研究が残されている。
- ③ 「立体基盤所有法」については、日本の民法の根幹に関わる提案であり、長期的に取り組む課題となろう。この法律によってどのような政策効果があるのかについて、具体的な都市再生事業を想定したケーススタディを数多く行って検証していくことが必要である。
- ④ 3つの法制度以外にも、建物と道路・公園・調整池などの都市施設の複合化をはかるための法制度は、別途検討を深めることが必要である。例えば、立体道路制度を発展させて、日常生活道路等と建築の「複合化を容易にするための法制度」の研究が求められる。
- ⑤ 立体基盤建築物は、都市再生における民間投資の誘導（二次構造物に対する投資）を重要な目的としている。「不動産の証券化」等の新しい動きを立体基盤建築物にどう取り込むかの検討も今後の課題である。

以上のように、残された課題も多い。しかし、立体基盤建築物の考え方は、日本の不動産に関わる法体系の根本的な見直しを求めつつ、都市再生の新しい方針を示すものである。

実現までには多くの困難はあろうが、是非、取り組むべき課題であると確信している。

主な参考文献

立体基盤建築物の歴史に関わる参考文献

- ・吉坂隆正、他による座談会「人工土地あるいはスケルトン住宅・提案と批判」国際建築、1957.3
- ・川上秀光、北島照躬、大高正人、楨文彦、他「人工土地」新建築、1963.11
- ・巽和夫、他「公共・民間を含めた住宅供給のあり方」新住宅普及会・住宅建築研究所、1975
- ・巽和夫、他「二段階供給方式による分譲集合住宅による開発的研究」大阪府住宅供給公社、1980
- ・建設省「スケルトン住宅って何」、マンション総プロのパフレット、1997
- ・日本住宅総合センター「日本における集合住宅の定着過程」2001

建設省建築研究所に関わる関連文献

- ・岡本伸・瀬尾文彰、他「集合住宅計画の問題点と今後の方向—人工大地型集合住宅の可能性—」建築研究資料 No10、建築研究所、1975
- ・瀬尾文彰、他「人工大地型集合住宅の試案」建築研究資料 No13、建築研究所、1976
- ・人工大地構法研究委員会「人工大地型集合住宅開発指針」建築研究資料 No19、建築研究所、1977
- ・「人工土地に関する調査研究」機械システム振興協会+国土技術開発センター、1983
- ・人工土地型住宅の技術検討委員会「報告書」建築研究振興協会、1991
- ・小林秀樹、佐野勝則、藤本秀一、他「特集・スケルトン定借」住宅、日本住宅協会、1997.2
- ・「長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」マンション総プロ中間報告書、2000.5

立体基盤建築物の法制度に関わる参考文献

- ・巽和夫、他「社会資本形成的視点からみた住宅供給システム」住宅総合研究財団、1985
- ・高田光雄「都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究」、京都大学博士論文、1991
- ・住宅都市整備公団関西支社・都市住宅学会関西支部（巽和夫・高田光雄、他）「都心居住促進のための新住宅供給方式検討調査」1998.1
- ・「アーバンコンプレックスビルディング（UCB）研究・最終報告書」UCB推進研究会、1994
- ・「HYPER 首都—世界に向けて発信する 1000 年都市」日本建築センター、1999.6
- ・小泉重信、玉田弘毅、他「特集・スケルトン賃貸」住宅、日本住宅協会、1984.8
- ・小林秀樹、他「スケルトン定借の理論と実践」学芸出版社、2001
- ・小林秀樹「スケルトン・インフィル方式の可能性」住宅総合研究財団研究年報 No28、2002.3
- ・大西誠「新しい住宅供給方式について—利用権分譲方式」次世代街区特別委員会報告、1997
- ・三宅理一・林明夫「次世代街区への提案」鹿島出版会、三宅理一・林明夫「次世代街区への提案」鹿島出版会、1998

坂出人工土地の現状調査に関わる参考文献

- ・梅澤豪太郎「縦割り所有型集住における空間利用と経年変化」東京理科大学修士論文、2000
- ・井出建・梅澤豪太郎「坂出人工土地」住宅、日本住宅協会、2001.2

この他に、立体道路制度や高規格堤防に関する報告書があるが、ここでは省略する。

国土技術政策総合研究所研究報告

RESEARCH REPORT of N I L I M

No. 11

March 2003

編集・発行 © 国土技術政策総合研究所

本資料の転載・複写の問い合わせは

〒305-0804 茨城県つくば市旭1番地

企画部研究評価・推進課 TEL029-864-2675