

第1章 立体基盤研究の目的と概要

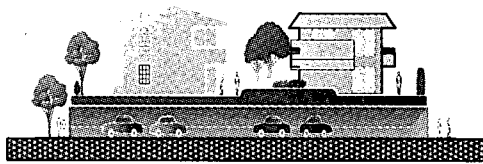
1. 研究の目的

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）。

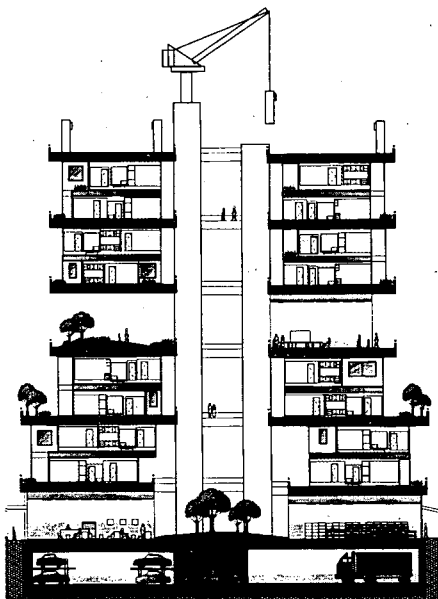
これにより、道路などの都市施設と建物の複合化を含めた多様な所有・投資形態を可能にしつつ、土地の有効利用を図ることが容易になる。また、立体基盤が長期耐用性をもつため省資源に寄与するとともに、二次構造物の可変性を生かして将来の都市的機能の変化に対応しやすい持続可能な建築物を実現することを狙いとしている。



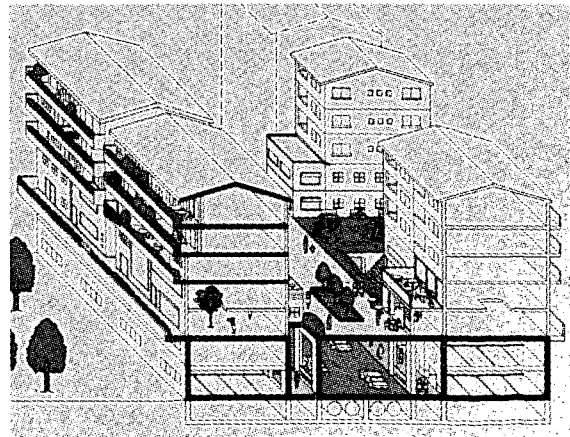
人工地盤上一戸建住宅を建設する例



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

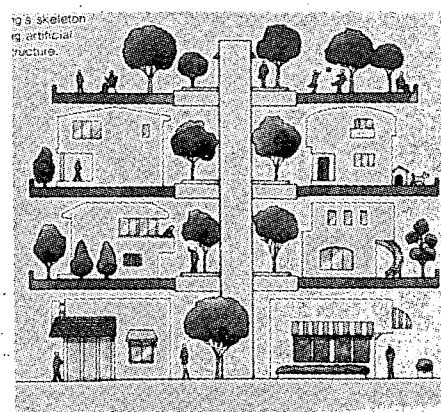


図1-2 人工宅地の空想的イメージ

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。

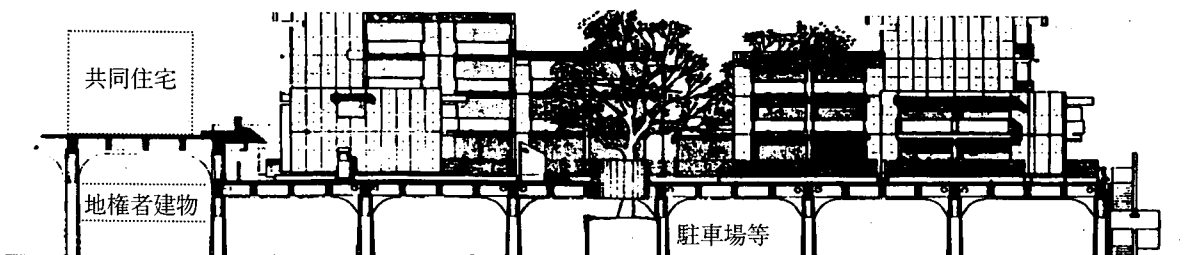


図 1-2 坂出市人工土地の断面図



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