

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。

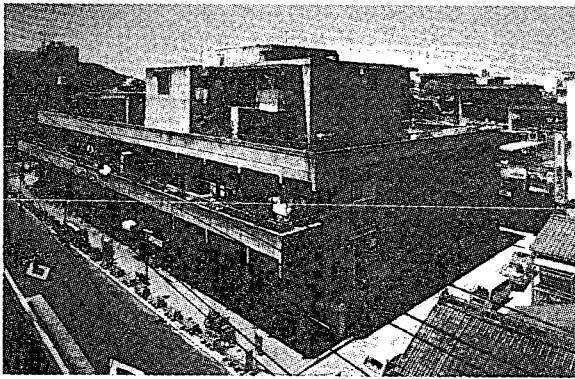


写真 補-1 第2期の坂出市人工土地



写真 補-2 第2期の現在の様子

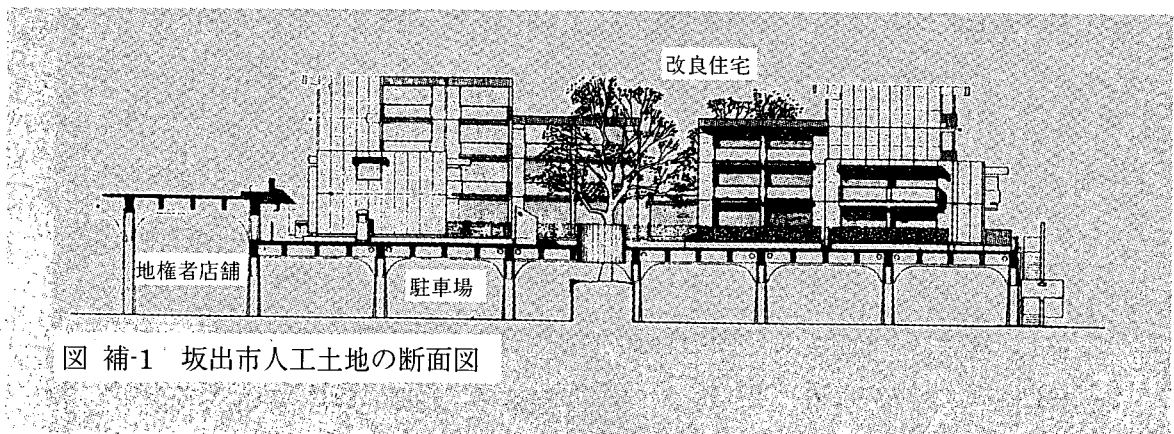


図 補-1 坂出市人工土地の断面図

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

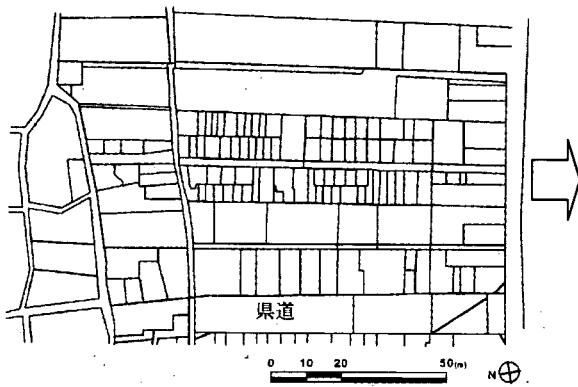


図 補-2 従前の地積図

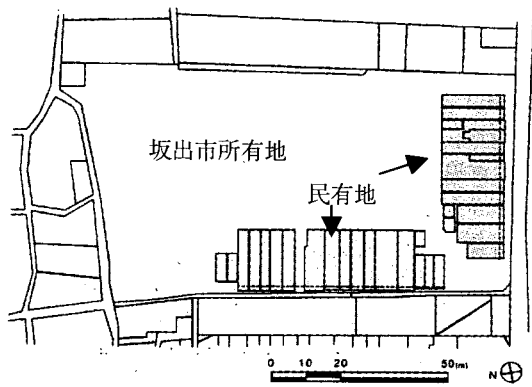
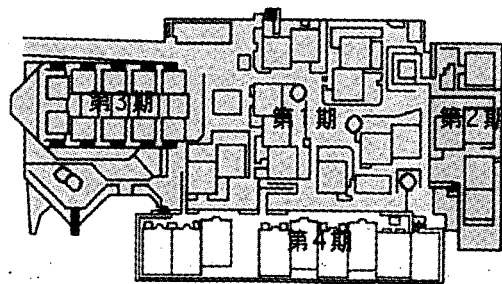
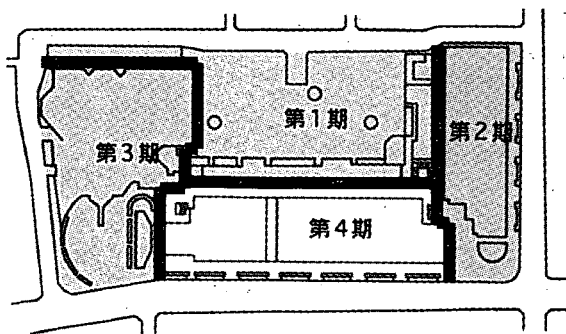


図 補-3 現在の地積図



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）。

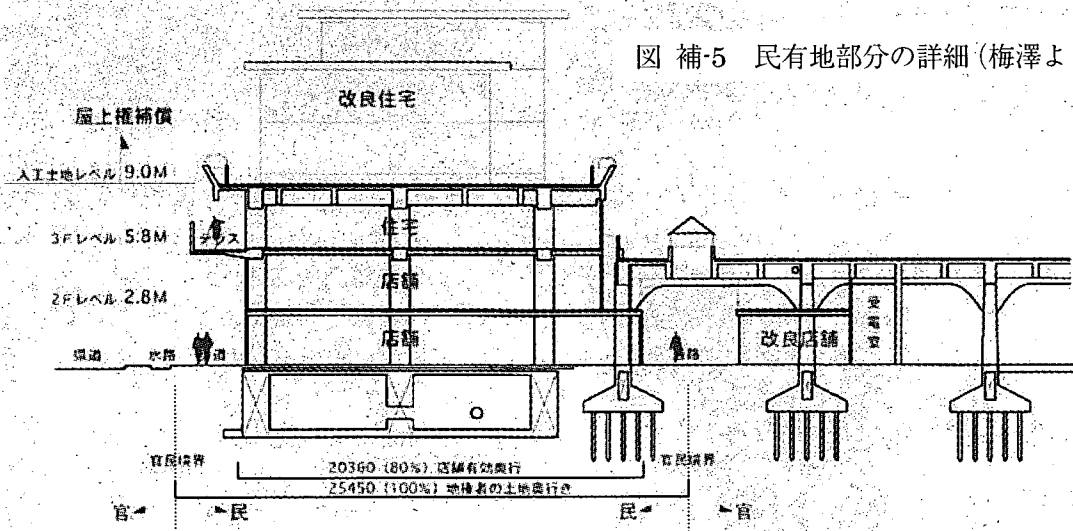
屋上権の購入価格は、当時の金額で2.1万円/㎡である。区画整理事業における商店街の土地評価額は7.0万円/㎡であり、その3割に相当した。なお、市が買収した裏宅地は1.0万/㎡である。

(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200㎡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。



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。

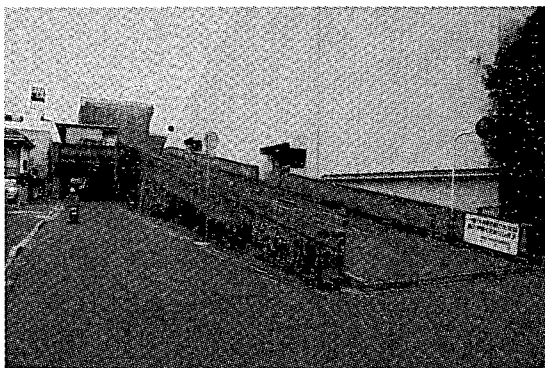


写真 補-4 人工地盤に上がる車路

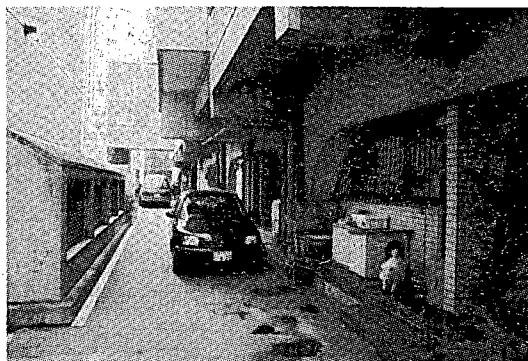


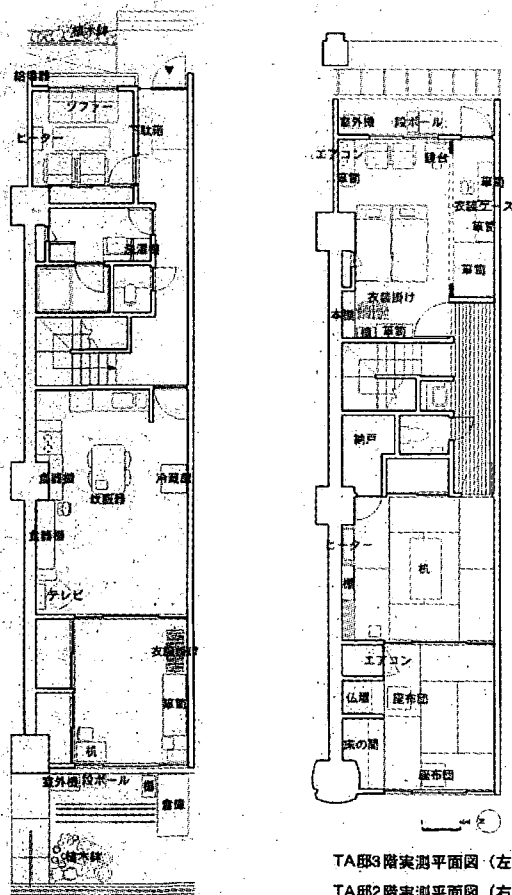
写真 補-5 人工地盤上の民間住宅入口

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。

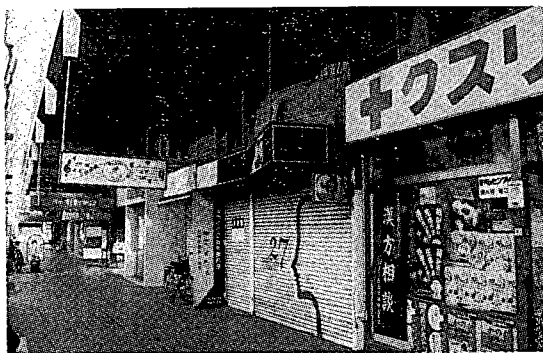


図 補-12 BLOCK1～4（空家が目立つ）

図 補-13 BLOCK6（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 | [空白] | |
| 【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 |