

土地・建物の所有関係が
建て替えに与える影響について

4112084 百武悠史

目次

1. 序論.....	3
1-1. 研究背景.....	3
1-2. 研究目的.....	8
1-3. 既往の研究.....	8
2. 研究概要.....	9
2-1. 研究の流れ.....	9
2-2. 借地権について.....	10
2-2. 所有状況の分類.....	13
2-3. 調査対象地域.....	14
2-4. 登記情報について.....	23
3. 調査結果.....	28
3-1. 現在の借地・借家の状況.....	31
3-2. 30年前の借地の状況.....	32
3-3. 建築年代.....	33
3-4. 敷地面積.....	35
3-5. 建ぺい率・容積率.....	36
4. 結論.....	37
4.1 まとめ.....	37
4.2 今後の課題.....	37

1. 序論

1-1. 研究背景

防災を念頭に置いて建築された建物の代表例の一つとして墨田区の白鬚東防災拠点が挙げられる。江東再開発基本構想^{注1)}の一環として計画され、1982（昭和 57）年に入居が開始されたアパート群である。

放水銃や建物全体を防火壁に見立てた作りなど、他に類を見ない特殊な設備が多く見られるが、そのような当時最先端ともいえる防災拠点が建設されたにもかかわらず、白鬚東防災拠点の屋上のほぼ同じ場所で撮影した写真を比較すると、1982 年（写真 1）から 2015 年（写真 2）の約 30 年間での変化が少ないように見受けられた。視認できる範囲では、写真 2 に写っている 198 棟のうち 84 棟、約 42%の建物が見かけ上（屋根の形、色、外壁の様子）同一のものであった。



写真 1（撮影：1982.1.29 撮影者：辻本誠）



写真 2（撮影：2015.7.7 撮影者：辻本誠）

墨田区不燃化促進事業再検討調査^{注2)}によればこの地域の不燃化率^{注3)}は区内でも低いとされていたことから、実際に不燃化のための建て替えが行われていないことになる(図1)。

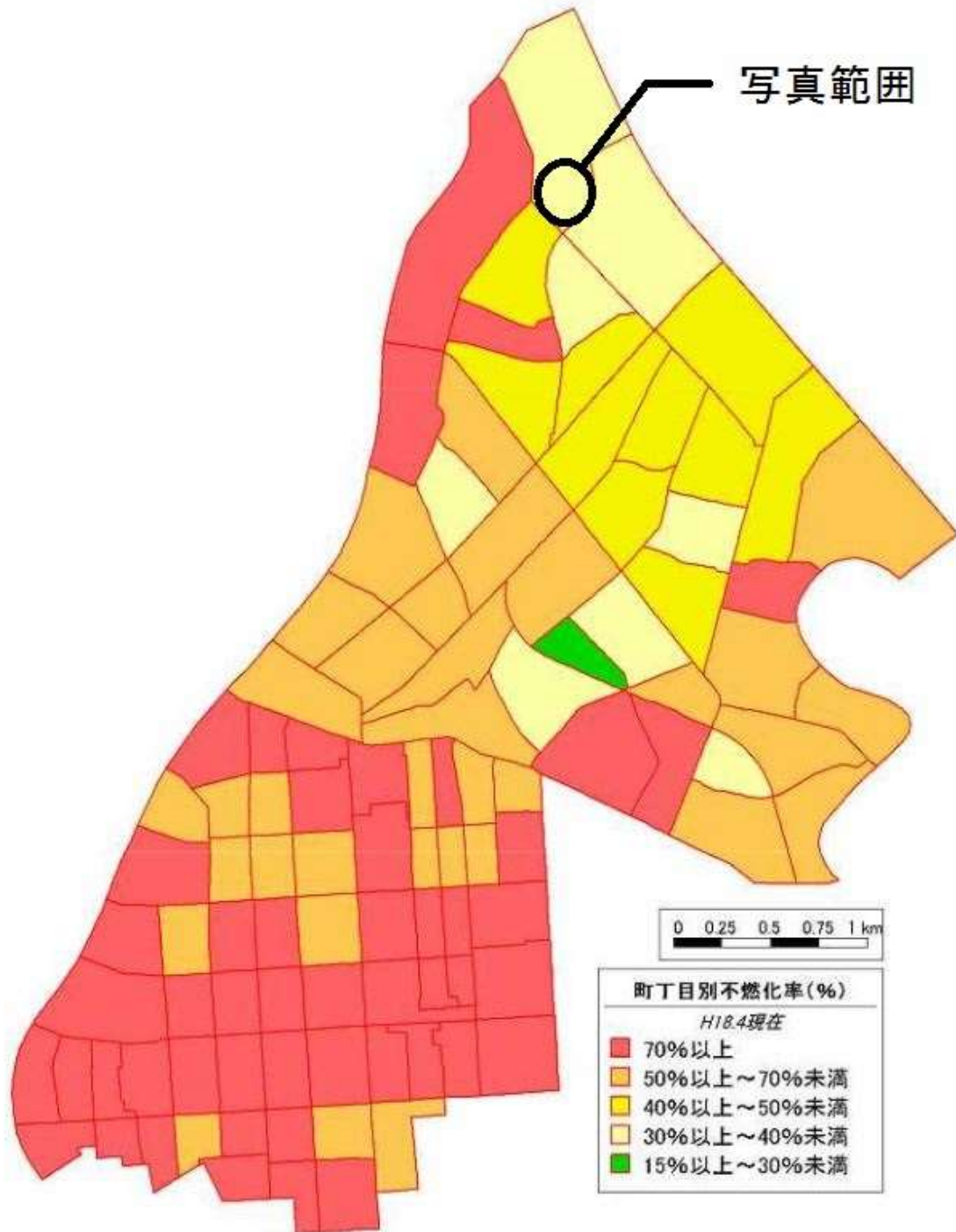


図1 町丁目別不燃化率(墨田区不燃化促進事業再検討調査より)

注1) 災害対策、生活環境の改善を図るため昭和44年に策定された構想。公共用地、工場跡地などを避難広場として活用し、その周囲を再開発するというものであり、白鬚地区のほかには四ツ木、亀戸・大島・小松川、木場、両国、中央の6地区が対象として選定された。

(出典：東京都第二市街地整備事務所

< <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/dainiseibi/faq/03.html>>)

注2) 平成19年3月に、耐震性強化、避難路確保、災害救助のしやすさを評価することによって、区民にとって「こうすればまちが安全になる」という効果が見える施策の検討と提案を目的として、墨田区が行った調査。

(出典：墨田区不燃化促進事業再検討調査

< https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/sumida_info/houkokusyo/funenka1903/index.html>)

注3) ここで、不燃化率とは「墨田区不燃化促進事業再検討調査」内にて次の式で定義されている。

$$\text{不燃化率} = \frac{(\text{耐火建築物} + \text{鉄骨系準耐火建築物})}{\text{総計}} \times 100$$

(出典：墨田区不燃化促進事業再検討調査)

白鬚東防災拠点概要（白鬚東防災拠点にて配布された資料より引用）

計画は、環状4号線と補助119号線（墨堤通り）を拡幅整備するとともに、補助119号線に沿って、防火壁的役割を持つ高さ約40mの住宅棟を連続的に配置し、その内側には約10haの公園を設け、大震火災時の広域避難場所として避難広場とするもの。

この避難広場は、平常時に一般公園・運動公園として利用され、災害時には約4万人の都民が避難し、生命の安全を守る場所として計画されている。

連続した住宅棟は、転倒防止のため地下室を設け、高強度コンクリートによる場所打大口径鉄筋コンクリートの耐震杭により支えられている。また、高層部分はエキスパントジョイントにより変形に対応させている。さらに住宅棟は中間階で高層部分を分節化し、中間階に接続した段状住棟の屋上階段によって、避難の合理的処理が考えられている。

各種防災施設は次のとおりである。

表1 防災施設概要

住戸防火シャッター	市街地大火の際の炎や輻射熱及び飛散物から住宅開口部を防御するため、住戸の墨堤通り側バルコニー部分に防火シャッターをおろす。各住戸すべてに備え付けられている。
ドレンチャー	上記シャッター面の温度上昇を防ぐため、シャッター外面に撒水する設備。撒水量はシャッター面1㎡あたり毎分70であり、75分相当分を貯水している。
ゲート及びブリッジのシャッター	建物の棟と棟との間を遮閉して連続した防火壁を構成するため、ゲート部やブリッジ部に鋼製扉やシャッターを設け非常時には閉鎖する。ゲートは6か所存在する。
建物足元周りの撒水設備	避難者の流入するゲート付近及び建物足元部分に飛散する火の粉を消すためなどの撒水設備。
ベース拠点	防災機器類の作動指令、監視を行う機器監視室で、各種計器の表示盤や外部監視のテレビなどが設置してある。施設内に3か所設けられている。
非常用発電設備	東京電力の給電が停止した場合でも、防災機器の機能確保のため非常用発電機を設置。発電機8基15,500KVAをベース拠点3か所に分散。7日間運転可能な燃料を備蓄。
貯水	上記撒水用水及び生活用水、非常用飲料水等は、建物地下及び屋上タンクに常時貯水されている。上水約3,000t、工業用水約30,000t。



図 2 施設概要 (白鬚東防災拠点にて配布された資料より引用)

1-2. 研究目的

上述の通り、白鬚防災拠点周辺地域は建て替えが進んでいないことが明らかとなったが、建て替えをすることができない、または難しいことの要因として、

- ・接道義務を満たしていない再建築不可^{注4)} であるため
- ・建物所有者の財政事情によるため
- ・土地・建物の所有関係によるため

が挙げられる。本研究はこれらのうちから土地・建物の所有関係について着目し、所有状況を調査することで建て替えとの関係性を検証するとともに、地域の不燃化率への影響を調べることを目的としている。

注4) 建築基準法第42条にて定められている、幅員4m以上の道路に2m以上接するという規定を満たしていない敷地にある建築は、原則として再建築が認められていない。

1-3. 既往の研究

竹谷修一、勝谷済による「密集市街地の借地・持家の建て替え誘導に関する研究 (その2) 平成15年住宅・土地統計調査からみた借地の現況」

(出典: 日本建築学会学術講演梗概集. 都市計画, 建築経済・住宅問題 2009, pp709-710)

複雑な権利関係のために建て替えが進まないとして借地に焦点を当て、分布状況や特徴を明らかにすることを目的とした研究である。

平成15年の住宅・土地統計調査を用いて東京都区部及び大阪府市部を対象に、世帯人員の合計が1人以上、住宅の建て方・所有状況は「一戸建て及び長屋建て」の持家に限定して集計が行われている。

この研究によって、東京及び大阪における借地率が高い町丁目の分布等が明らかとなり、また持地と比べた借地の特徴として、敷地等の規模が小さい、建ぺい率が高い、建物の老朽化が進んでいる事が示された。本研究ではさらに建物の所有関係を加えて調査し検証を行うものである。

2. 研究概要

2-1. 研究の流れ

はじめに居住している土地が所有地であるか借地であるかを調べる。所有地であれば基本的に制約はなく、建て替えは任意に行える状態である。借地であれば建て替えには土地所有者の承諾が必要となるため、所有地に比べると建て替えが難しくなる。

次に土地契約がいつ行われたかを調べる。現在土地契約に適用されている法律は借地借家法(新法)と借地法(旧法)の2種類があり、一般的には旧法は借地人側に有利なものであるため、建物寿命をのばすことになる建て替えという行為に対して地主が承諾をしない場合が多い。対して新法は地主側の権利も保証して旧法を改正したものであるため、地主の承諾も得られやすいとされる。

以上より土地・建物それぞれの所有関係を調べ、さらに居住者名と合わせることで、土地・建物の所有状況を調べる。所有者名を調べるに当たっては登記情報を、居住者名を調べるにあたってはゼンリンの発行した「ブルーマップ II 東京都墨田区 201412」を用いた。

2-2. 借地権について

(1) 法の変遷

1921 (大正10年) 借地法・借家法制定

1941 (昭和16年) 法改正 正当事由制度、法廷更新制度の追加

正当事由制度…出征した兵士が戦地から戻ったときに、借地契約や借家契約が終了して住む家がなくなることの混乱を避けるため、借地については、期間満了時に建物がある場合は、契約の更新を拒絶するためには地主に正当な事由を必要とし、借家についても、解約申入れや更新の拒絶をするには正当事由が必要とするもの

法廷更新制度…地主に正当事由が認められないにも拘わらず契約の更新に応じない場合には、借地・借家の契約は従前内容のまま法定更新されることを認めるというもの

1966 (昭和41年) 法改正 借地非訟事件手続きの導入

借地非訟手続き…賃借権の譲渡・転貸・増改築・建替えなどについて地主の承諾が得られない場合に、裁判所に申し立てることにより地主承諾に代わる許可を裁判所が与えることができるというもの

1985 (昭和60年) 法務大臣の諮問機関である法制審議会が借地借家制度の改正問題を取り上げることを決定

1991 (平成3年) 10月 借地借家法の公布

1992 (平成4年) 8月 借地借家法の施行、定期借地権の創設、借地法・借家法の廃止

定期借地権…契約の更新、建て替えによる借地期間の延長がなく、建物買取請求権を認めないことにより、地主の権利を保障するもの

(出典：国土交通省「定期借地権の解説」

<<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>>)

(2) 法の比較

表 2 法の比較

	借地法（旧法）	借地借家法（新法）
存続期間	堅固建物：60年 非堅固建物：30年	30年
契約更新後の 存続期間	堅固建物：30年 非堅固建物：20年	1回目：20年 2回目以降：10年
契約期間の満了前 に建物が朽廃した 場合	存続期間の定めが ある：借地権は消滅せず ない：借地権は消滅	消滅せず
建物が滅失した 場合	第三者に対して権利を主張できな い	一定事項をその土地上的の見や すい位置に掲示したうえで滅 失から2年以内に建物を再築 して登記した場合、第三者に対 して権利を主張できる
再築に関して	残存期間を超えて存続する建物を 建てる場合、それに対して地主が 遅滞なく異議を述べない限り建物 がなくなった日から堅固建物で3 0年、非堅固建物で20年借地期 間延長され地主は原則として契 約解除できない	1回目の更新以降かつ地主の 承諾がない場合地主は契約解 除できる
地主が契約の更新 を拒絶する場合	土地所有者が自ら土地を使用す ることを必要とする場合、その他 の正当な事由がなければならない	立退き料の支払いにより更新 の拒絶が可能

(3) 法の問題点

法の変遷をまとめると、「借地法においては戦時下の状況であったということなどから、借地人の権利保護に主たる狙いがあった。しかし時代が変わるにつれ戦後の状況が安定してくると、今度は地主にとって非常に不利であるという側面が強く表れるようになり、社会問題へと発展した。これを受けて施行されたものが現行の借地借家法であるが、施行前である平成4年7月31日以前から土地を借りている場合は、借地人にとって有利である旧法が適用される」ということになり、旧法と新法の適用される建物が混在しているという状況が問題となる。

具体的な旧法における問題点として以下が挙げられる。

① 土地が返還されない問題

最大の問題は、正当事由制度と法定更新制度によって契約関係が更新されることで、半永久的に土地が返還されないということにある。

② キャピタルゲインが借地人に移転する問題

地主が土地の返還を求める場合に、立退料を要求される問題がある。借地権自体が事実上半永久的に継続する資産的権利となったことから、地価の継続的上昇によって生じる土地の値上り益は、大半が借地人に帰属することになった。借地権価格は住宅地では土地価格の6割から7割、商業地では9割に達する事例もあった。土地の返還を求める場合には、権利の金銭的補償として借地権価格相当の立退料が要求される。戦後の地価上昇でその土地に生じたキャピタルゲインの大半が借地人に移転してしまうことになった。

③ 地価上昇に見合う地代収入が得られない問題

土地の返還は譲っても、地代を確実に受け取ることができればまだ良いのであるが、実はそうでないケースが多かった。戦後の高度経済成長のもとで地価が急上昇したのに、地代の値上げはそれに連動して上昇できず、地価の上昇を理由に地主が地代の増額を要求しても、借地人は周辺の地代が上がっていないこと等を理由に、相当と思う地代を供託する。地代値上げの裁判をしても、裁判所は急激な地代の上昇を抑制すべきとの判断から地主の主張を認めなかった。

借地借家法第11条の地代等増減額請求権は、地主からの増額と借地人からの減額ができるとしているが、地主からの増額請求は実際には認められ難い状況にあった。

(出典：国土交通省「定期借地権の解説」)

実際に各不動産や法律事務所が一般の顧客に対してこの問題が取り上げられ、解説が公開されていることから、借地人が土地の返還を拒否するというケースを始めとする旧法・新法間でのトラブルが広く認識されていることがわかる。

2-2. 所有状況の分類

土地所有者と建物所有者が同一の場合は「持地」、異なる場合は「借地」、また、建物所有者と建物居住者が同一の場合は「持家」、異なる場合は「借家」とする。そのため、所有の形態としては4通りに分けられる（図3）。

登記情報の中には、一部建物登記がされていないものがある。一般的に登記とは第三者に対して権利を主張するために行うものであるため、建物登記がないものについては、その所有者は土地所有者と同一であるものとした。

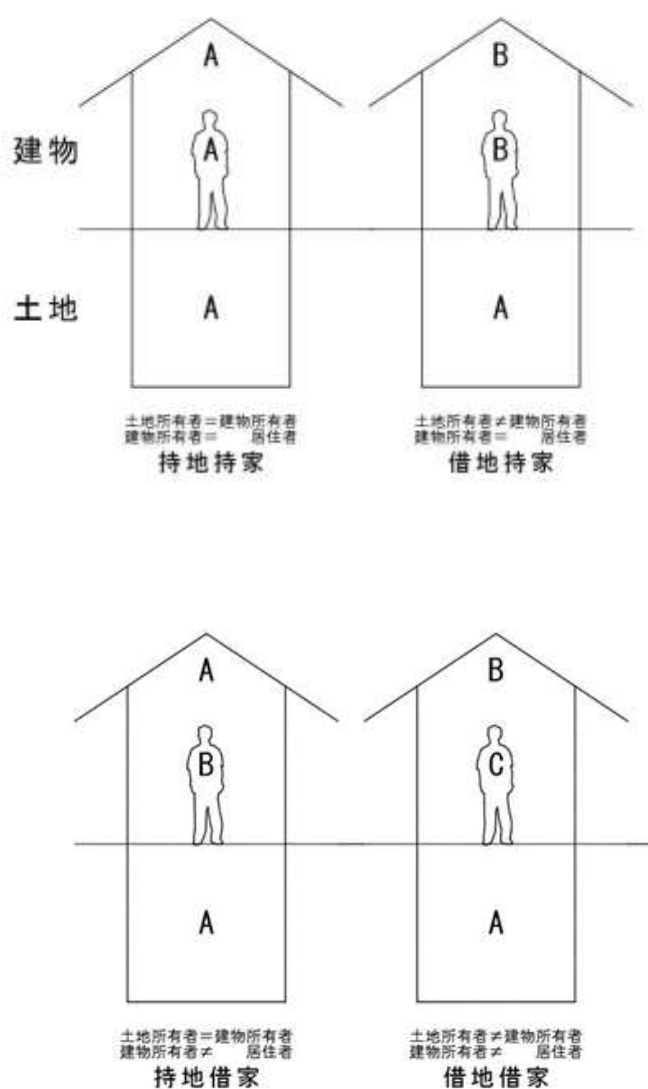


図3 所有状況の分類

2-3. 調査対象地域

白鬚防災拠点から撮影された写真1、写真2の範囲の地域（墨田5丁目）の中から建物の棟数が50棟近くになるよう区画を選び、この地域を「墨田」とする（図4）。



図4 墨田(2015年)

比較対象として建て替えの多い地域の選択には東京消防庁の行っている「東京都の市街地状況調査」^{注5)}を用いた。建て替えの多さが市街地の不燃化につながっているととらえ、調査内容の項目の中から市街地の不燃化や燃えやすさを示す指標である混成率を参考にし、墨田よりも木造・防火建築の減少が著しい向島1丁目を選択、街区面積・建物棟数が先に選択した墨田と近くなるように地域を選び、この地域を「向島」とする(図5)。



図5 向島(2015年)

地域「墨田」と「向島」の墨田区内における位置関係と各種条件の比較は次のとおりである。敷地面積・総建築面積・棟数は可能な限り近い値とし、用途地域・容積率・建ぺい率の条件は同一となっている。また、不燃化率は図1に示した墨田区不燃化促進事業再検討調査の数値を用いている。



図 6 対象地域

表 3 対象地域概要

	墨田	向島
敷地面積 ^{注6)}	3897.4 m ²	4022.8 m ²
総建築面積	2310.7 m ²	2548.3 m ²
棟数	52 棟	50 棟
不燃化率	30%以上 40%未満	50%以上 70%未満
用途地域	準工業	準工業
容積率	300%	300%
建ぺい率	60%	60%

注5) 東京消防庁によって震災対策の調査研究や消防力の配備等に関する基礎資料として行われている調査で、東京都を250mのメッシュで分割し、メッシュ別にデータをまとめたものである。

注6) 図4、図5に示す通り、街区に入りこんだ道については敷地面積に含めるものとした。

「東京都の市街地状況調査」より、本研究にて調査対象とした地域を含む墨田5丁目と向島1丁目について、町丁目別による集計がなされている昭和48年度、昭和56年度、平成7年度におけるデータの比較を行ったものを次に示す。

(1) 市街地面積

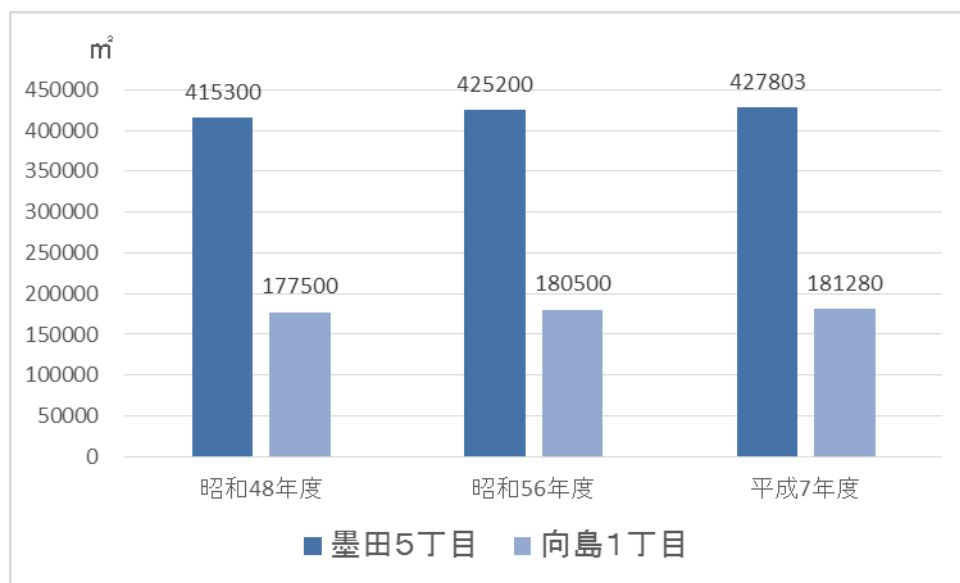


図7 市街地面積

(2) 構造別建築物棟数

建築物を構造別に集計したもの。昭和48年度ではこの項目は集計されていない。

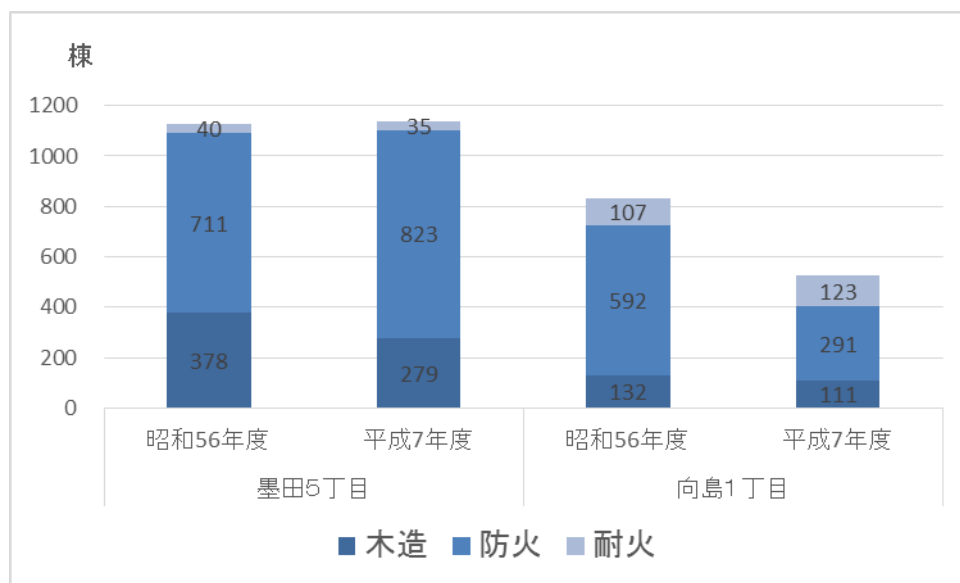


図 8 構造別建築物棟数

(3) 平均階数

建築物階数の平均を算定したもの。

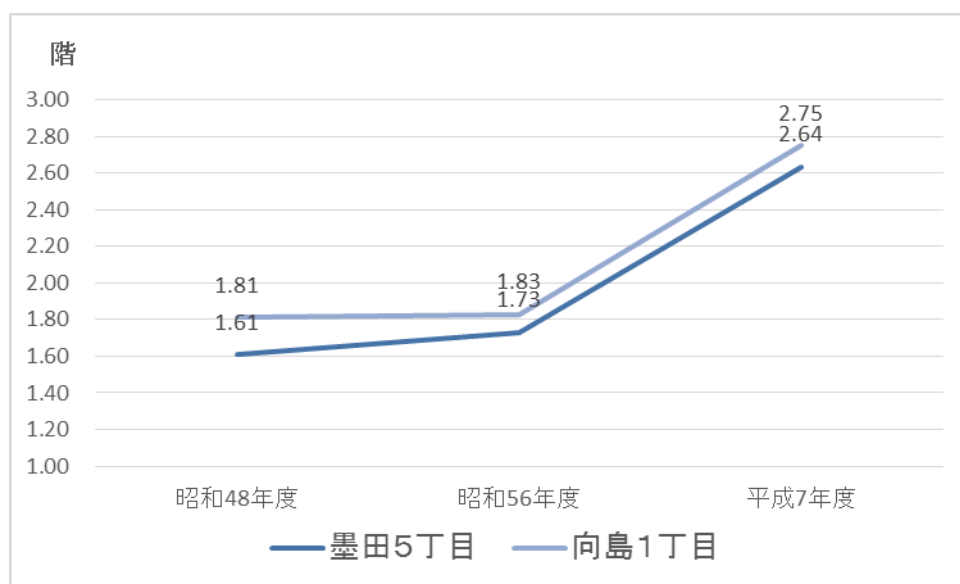


図 9 平均階数

(4) 建築物混成率(混成率)

市街地の不燃化や燃えやすさを示す指標で、構造別の建築物の建築面積が全建築面積に占める割合から算定したもので、次式から算定する。

$$a = \frac{A}{A + B + C + D}$$

$$b = \frac{B}{A + B + C + D}$$

$$c = \frac{C}{A + B + C + D}$$

$$d = \frac{D}{A + B + C + D}$$

ここで、a は木造混成率、b は防火造混成率、c は準耐火造混成率、d は耐火造混成率、A は木造建築物の建築面積和、B は防火建築物の建築面積和、C は準耐火建築物の建築面積和、D は耐火建築物の建築面積和である。

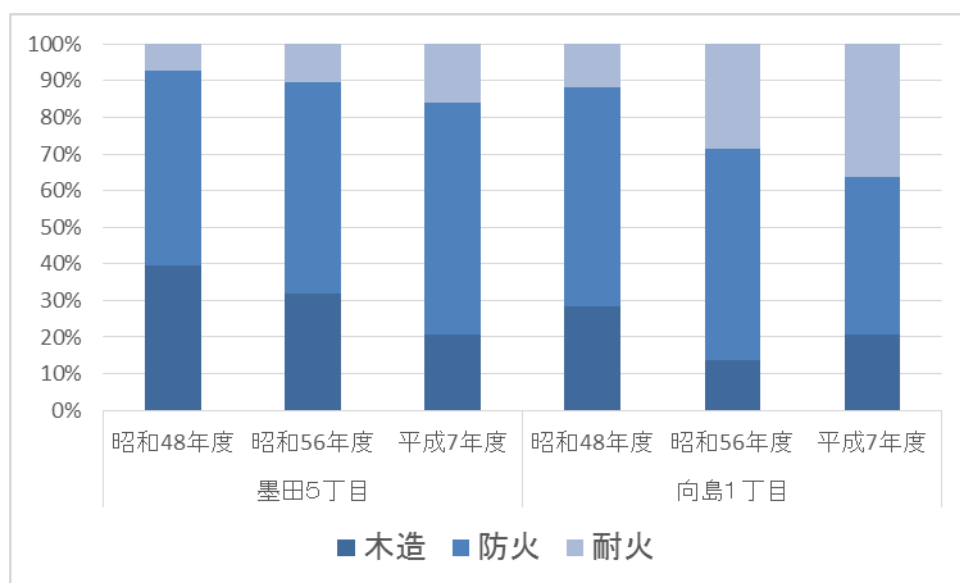


図 10 混成率

(5) 平均建ぺい率

各集計単位の建築面積の合計を、各集計単位の調査対象面積から大規模空地等(公園、農用地、鉄道・港湾等、水面・河川・水路以外の空地)及び震災時通行可能道路を除いた面積で割って得た値を百分率に直した値。

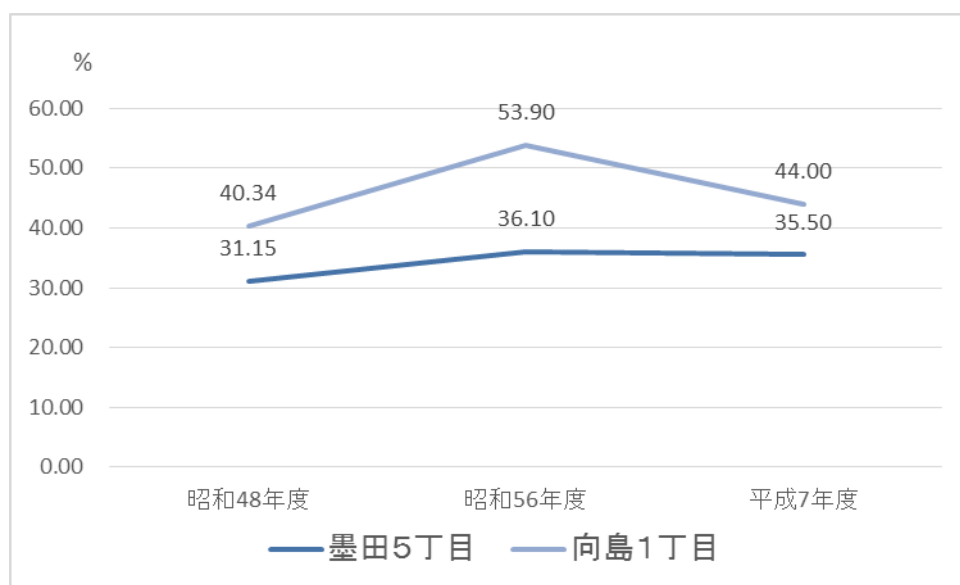


図 11 平均建ぺい率

(6) 震災時通行可能道路率(道路率)

震災時通行可能道路は、地盤状況等に応じた以下の基準を満たす道路とし、道路率は調査対象面積に対する震災時通行可能道路の面積の占める割合を百分率で表したものの。

- 地盤軟弱地域・・・・・・・・・・・・・・7.5m
- 地盤軟弱地域以外の地域・・・・・・・・・・6.5m
- 空地や耐火構造物等に面した地域・・・・5.5m

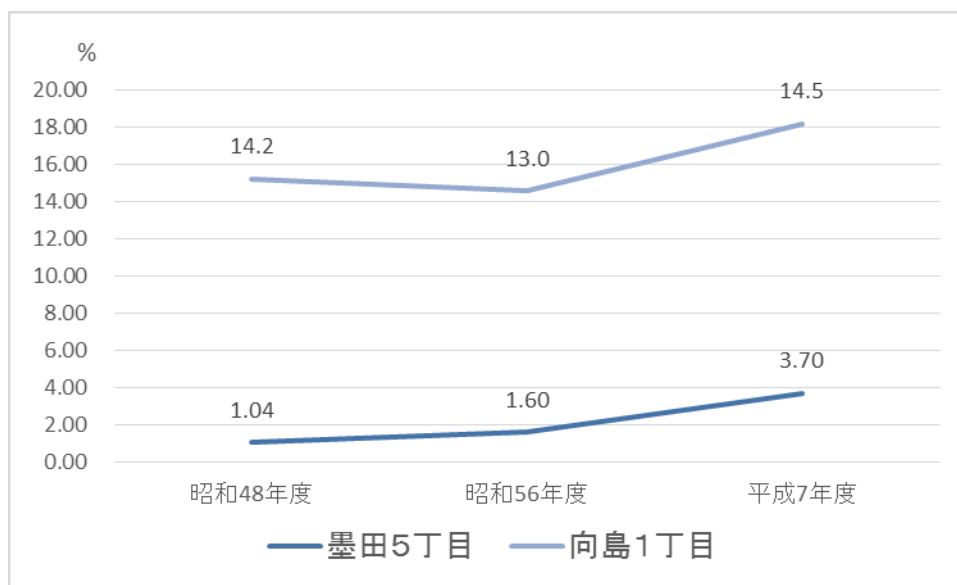


図 12 道路率

(7) 空地率

次に示す地域を対象とし、その面積が調査対象面積に占める割合を百分率で表したものの。

ア 大規模空地

○幅員 40m 以上の河川、軌道等及びこれに連なる用地からなる不燃領域

○短辺 40m 以上で面積が 3,000 m²以上の公園、墓地、運動場及びその他の空地のうちで当該部分にある建築物の建ぺい率が 2%以下の不燃領域

イ 大規模空地以外の空地

大規模空地以外の土地で以下の土地利用用途に該当する地域

公園、農用地、鉄道・港湾等、水面・河川・水路、森林

昭和 56 年度ではこの項目は集計されていない。

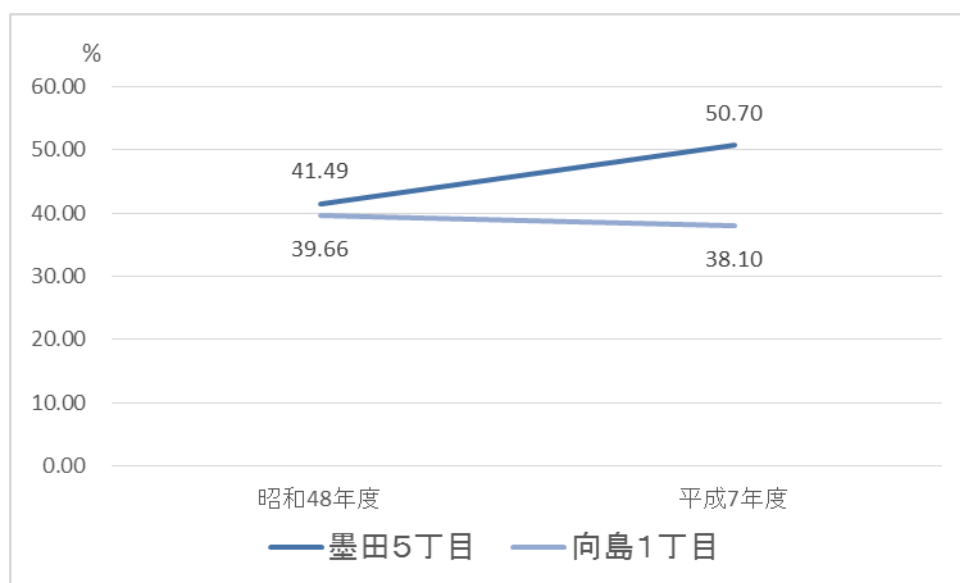


図 13 空地率

2-4. 登記情報について

(1) 登記情報概要

登記簿には土地と建物それぞれ以下の事項について記載がされている。

土地：地目・敷地面積・登記の日付

建物：種類(居宅、店舗など)・構造・床面積・建築年月日

共通：所有権の変遷及び所有者の氏名、住所・抵当権など所有権以外の権利に関する事項

なお、この方法で得られるデータには以下の限界がある。

1. 昭和 63 年から登記簿のデータ化が進められているため、紙の登記簿からコンピューター上へ移記された時点で最新の登記のみがデータとなっている。そのため、所有権の変遷はその大多数が昭和からの記録となっている。
2. 登記情報は現存する建物のみであり、滅失した建物についての情報は得ることができない。
3. 古い登記簿は法務局にて手数料 600 円で確認できるが、不動産登記規則第 28 条により保存期間が土地は 50 年間、建物は 30 年間として定められており、それを超えたものは破棄される。

(出典：法令データ提供システム 「不動産登記規則」

<<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H17/H17F12001000018.html>>)

(2) 登記情報請求手順

登記簿を確認するには法務局にて手続きを行うかインターネット上で手続きを行う必要がある。本研究では請求する数が多くなるため、インターネットを利用して登記情報を請求した。その手順は次のとおりである。

- ①登記情報提供サービス(<http://www1.touki.or.jp/gateway.html>)にアクセスし、「登記情報を請求する」ボタンをクリックする。



図 14 登記情報提供サービストップページ

②ID 及びパスワードを入力してログインし、請求情報受付メニューへ移る。

メニューからは「不動産請求」「商業・法人請求」「動産・債権請求」が行えるが、今回は「不動産請求」を利用する。



図 15 請求情報受付メニュー

不動産の登記情報を請求する場合には、不動産登記法上の登記事項である「地番」（土地の場合）または「家屋番号」（建物の場合）を用いて当該不動産を特定する必要がある。

地番・家屋番号の特定には 2014 年にゼンリンの発行した「ブルーマップ II 東京都墨田区 201412」を用いた。ブルーマップとは住宅地図の上に、登記所備付の公図の内容を重ねあわせて印刷したものであり、地図縮尺は 1/1500 で表記されている。

③請求する不動産の所在と地番を所定の欄に入力することで登記情報が得られる(図 17)。

登記情報提供サービス

文字サイズ変更 小 中 大 推奨環境 ? 使い方 ログアウト

マイページ 照会番号の確認 利用表情報(パスワード等)の変更 サイトマップ ご意見・ご質問 お知らせ

請求事項入力 不動産一覧 請求/マイページ

マイページ 不動産請求 商業・法人請求 不動産・債権(借家等)の請求

請求事項入力

必要な請求事項を入力してください。

請求方法 所在指定 不動産番号指定 土地からの建物検索指定 閉鎖登記簿 閉鎖登記簿請求

所在指定

種別 土地 建物

所在 直接入力例:千代田区南千代1丁目(直接入力の場合には、外字を入力することができません。)
 都道府県 所在地 直接入力

地番・家屋番号 読点[,]又は空白で区切ることで、最大10件まで複数入力ができます(例:1-1、1-2、1-3、1-4)。
 地番検索サービス

請求内容選択

請求事項の種類(複数選択可能) 全部事項 所有者事項 地図 土地所在図/地積測量図 地図情報図面 建物目録/地籍平面図

共同担保目録 不要 要 要(現在事項)

信託目録 不要 要 要(現在目録)

クリア 確定

登記情報提供開始時間 個人情報の取扱いについて

図 16 請求事項入力ページ

なお、登記情報の請求は有料サービスとなっており、今回の調査では土地102件、建物102件の計204件に対し、1件334円の不動産登記情報全部事項を請求したため、68,748円の費用がかかった。

2013/05/01 08:40 現在の情報です。

表題部 (土地の表示)		調製	金目	不動産番号	△△△△△△△△△△△△△△
地図番号	金目	境界特定	金目		
所在				△△△△区□□□□丁目	金目
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
1番2	宅地	300:00	:	1番から分筆 (平成20年10月14日)	
所有者 △△△△区□□□□丁目1番1号 民事記子					

権利部(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	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第△△△号	所有者 △△△△区□□□□丁目1番1号 民事記子
2	所有権移転	平成20年10月27日 第△△△号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 △△△△区□□□□丁目1番2号 法務太郎

権利部(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	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第△△△号	原因 平成20年11月4日金融消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.6%(年365日割計算) 損害金 年14.5%(年365日割計算) 債務者 △△△△区□□□□丁目1番2号 法務太郎 抵当権者 △△△△区□□□□丁目1番6号 株式会社○○銀行

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

図 17 登記情報の見本

3. 調査結果

得られた登記情報及びブルーマップによる現居住者名を表にしてまとめたものを次に示す。表中の番号は図 18・19 の番号と対応している。

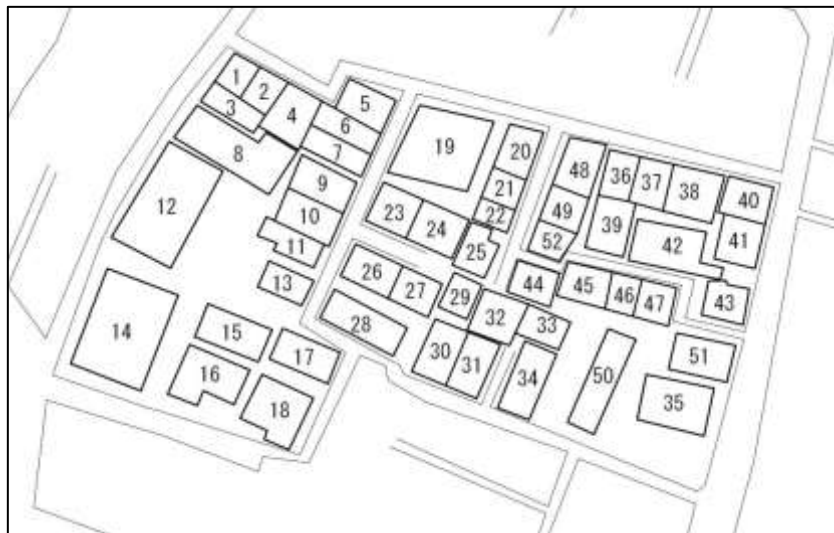


図 18 墨田

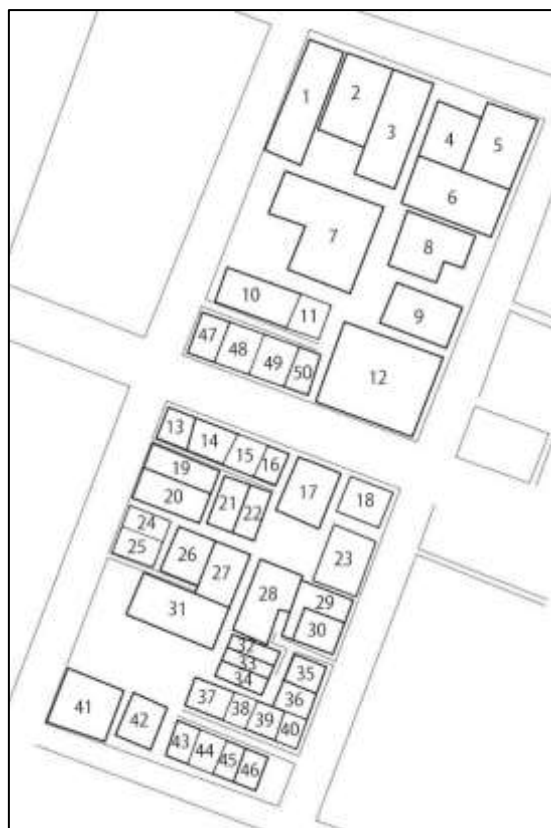


図 19 向島

表 4 調査結果 (墨田)

番号	地番	家屋番号	種類	構造	築年	敷地面積 (㎡)	床面積(㎡) 1階 2階 3階	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	所有状況 土地 建物	所有状況 30年前
1	545-3	545-3	居宅	木造瓦葺2階建	S47.7.26	26.31	16.84	64.0	122.8	持家	持家
2	545-59	545-59	居宅	木造瓦葺2階建	S46.11.25	29.97	19.42	64.8	129.6	持家	持家
3	545-60	545-60	居宅	木造瓦葺2階建	S46.11.20	33.37	22.81	68.4	127.6	持家	持家
4	545-56	545-56-1	居宅	木造瓦葺2階建	S52.11.28	68.38	40.48	59.2	118.4	持家	持家
5	545-27	545-27	居宅	木造スレート瓦葺2階建	S45.1.15	26.46	19.87	75.1	150.2	持家	持家
6	545-26	545-26-2	居宅	木造瓦葺2階建	S49.10.8	33.87	26.44	78.1	156.1	持家	持家
7	545-25	545-25	居宅	木造瓦葺2階建	S48.9.15	39.00	27.26	69.9	137.7	持家	持家
8	545-1	545-1-1	店舗 共同住宅	木造瓦葺2階建	S45.2.10	66.96	77.67	62.3	122.1	持家	持家
9	545-24	545-24	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平屋建	登記なし	48.29	35.14	72.8	72.8	持家	持家
10	545-23	545-23	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平屋建	登記なし	45.82	28.16	61.5	61.5	持家	持家
11	545-22	545-22-1	居宅	木造瓦葺2階建	S51.10.17	44.47	27.3	62.0	123.4	持家	持家
12	538-11	538-11-1	居宅 共同住宅	木造瓦葺2階建	S52.9.28	119.00	112.37	94.4	175.0	持家	持家
13	545-21	548-21-1	居宅	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	S50.5.30	42.17	28.31	77.2	144.3	持家	持家
14	538-4	538-4	作業所	鉄骨造陸屋根3階建	S63.10.20	103.82	165.24	70.9	212.6	持家	
15	538-3	208	居宅	木造瓦葺2階建	登記なし	66.11	72.72	110.0	186.8	持家	持家
16	538-2	538-3	共同住宅	木造スレート葺2階建	S61.9.7	211.57	60.00	27.2	27.2	持家	持家
17	536-3	536-3	居宅	鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建	S40.10	52.14	18.73	35.9	71.8	持家	持家
18	536-2	536-2-2	共同住宅	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	H6.10.25	100.41	71.88	71.6	143.2	持家	持家
19	545-14	545-14-1	居宅	木造瓦葺2階建	S45.4.30	146.51	62.93	43.0	69.8	持家	持家
20	545-13	545-13-1	居宅	木造瓦葺2階建	S47.4.15	46.32	31.78	68.6	137.2	持家	持家
21	545-61	545-61	店舗 居宅	木造瓦葺2階建	S47.3.18	28.07	20.66	73.6	144.3	持家	持家
22	545-12	545-12	居宅	木造瓦葺2階建	S47.3.18	28.15	20.66	73.4	143.9	持家	持家
23	545-16	545-16	居宅	木造瓦葺2階建	S61.6.15	50.23	25.61	51.0	98.7	持家	持家
24	545-15	545-15	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	登記なし	56.76	30.78	55.7	109.9	持家	持家
25	545-58	545-58-2	居宅	木造スレート葺2階建	H22.12.6	62.60	39.02	62.5	124.8	持家	持家
26	545-17	545-17	居宅	木造瓦葺2階建	S46.4.30	59.10	34.02	57.6	116.1	持家	持家
27	545-18	545-18	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	S60.12.12	57.10	35.8	62.7	62.7	持家	持家
28	545-19	545-19	居宅 倉庫	木造瓦葺2階建	S60.8.29	74.31	39.66	53.4	106.7	持家	持家
29	547-1-1	547-1-1	居宅	鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	S45.12.30	56.7	58.32	10.9	21.5	持家	持家
30	547-1-2	547-1-2	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	S47.5.26	63.76	40.57	11.9	19.5	借家	借地
31	547-1	登記なし	登記なし	登記なし	登記なし	534.07	登記なし			借家	借地
32	547-1	登記なし	登記なし	登記なし	登記なし		登記なし			借家	借地
33	547-1	登記なし	登記なし	登記なし	登記なし		登記なし			借家	借地
34	547-1-3	547-1-3	居宅	木造瓦葺2階建	S48.11.29	39.69	39.69	7.4	14.9	持家	借地
35	547-5	548-5	店舗	木造瓦葺2階建	登記なし	209.28	61.98	29.6	37.5	持家	借地
36	548-5	548-5	居宅	木造瓦葺2階建	H1.10.31	42.94	28.92	67.3	134.7	持家	借地
37	548-27	548-27	居宅	木造瓦葺2階建	H2.4.30	42.00	31.67	75.4	210.2	持家	借地
38	548-12	548-12-1	居宅	木造瓦葺2階建	63.50	15.04	9.91	23.7	39.3	持家	借地
39	548-26	548-13	居宅	木造瓦葺2階建	登記なし	50.87	登記なし			持家	借地
40	548-14	548-15	居宅	木造瓦葺2階建	S61.12.25	72.72	46.37	64.3	128.1	持家	持家
41	548-15	548-15	居宅	木造瓦葺2階建	H5.7.30	84.18	69.58	82.7	144.6	持家	持家
42	548-25	548-25-3	倉庫	木造骨造スレート葺2階建	S41.3.10	40.82	28.25	81.1	150.3	借家	持家
43	548-16	548-16-1	居宅	木造骨造スレート葺2階建	S45.1.30	47.39	24.78	52.3	104.6	借家	持家
44	545-11	545-11-1	居宅	木造ペイント瓦葺平屋建	S40.7.28	44.39	32.38	185.6	371.2	借家	持家
45	548-13	228/548-24-1	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	S40.7.28	39.07	32.38	210.9	210.9	借家	持家
46	548-24	228/548-24-1	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	S40.7.28	73.88	82.38	111.5	111.5	借家	持家
47	548-20	228/548-24-1	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	S45.5.24	48.28	31.1	63.8	126.9	持家	持家
48	545-9	545-9-1	居宅	木造スレート瓦葺2階建	S45.5.30	38.23	25.13	65.7	116.6	持家	持家
49	545-10	545-10-1	居宅	木造瓦葺2階建	登記なし	117.35	登記なし			持家	持家
50	547-4	547-4	居宅	木造瓦・スレート葺2階建	S38	65.25	51.08	78.8	157.0	持家	持家
51	548-17	548-17	居宅	木造瓦・スレート葺2階建	登記なし	38.24	登記なし			持家	持家
52	545-63	545-63	登記なし	登記なし	登記なし		登記なし			持家	持家

表 5 調査結果 (向島)

番号	地番	家屋番号	種類	構造	築年	敷地面積 (㎡)						床面積 (㎡)						建ぺい率 (%)	容積率 (%)	所有状況	
						1階	2階	3階	4階	5階	6階	土地	建物	30年前							
1	12-9	12-9	居宅	倉庫	車庫	作業所	鉄骨造陸屋根3階建	S49.2.7	143.80	109.98	51.43	46.47	144.6	76.5	144.6	持地	持家	持地			
2	12-3	12-3	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	S61.11.27	129.19	7.27	74.37	68.34	116.1	57.6	116.1	持地	持家	持地			
3	12-4	12-10-3	共同住宅				鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建	H24.12.19	64.05	52.30	52.30	52.30	245.0	81.7	245.0	持地	持家	持地			
4	12-11	12-11	店舗	住宅			木造瓦葺2階建	S48.5.31	62.93	32.40	36.45		109.4	57.9	109.4	持地	持家	持地			
5	12-5	12-5-2	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	H13.2.5	111.90	81.29	78.46	78.46	212.9	72.6	212.9	持地	持家	持地			
6	12-12	12-12-2	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	S54.5.10	97.60	84.96	81.72	81.72	254.5	87.0	254.5	持地	持家	持地			
7	12-15	12-15-1	店舗	共同住宅	倉庫		鉄骨造陸屋根4階建	H22.10.13	172.24	108.22	108.22	108.22	188.5	62.8	188.5	持地	持家	持地			
8	12-8	12-8-2	居宅				鉄骨造陸屋根2階建	H23.7.12	171.35	96.06	92.06		109.8	56.1	109.8	持地	持家	持地			
9	12-13	12-13-2	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	H27.4.30	171.36	99.08	99.08	54.48	147.4	57.8	147.4	持地	持家	持地			
10	12-6	12-6-4	共同住宅				鉄骨造陸屋根3階建	S63.10.14	160.95	70.62	70.56	66.72	129.2	43.9	129.2	持地	持家	持地			
11	12-6	12-6-3	車庫				鉄骨造1階建	S63.10.14	160.95	68.90			42.8	42.8	42.8	持地	借家				
12	12-1	12-1-1	登記なし				鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	H1.5.26	310.01	149.79	198.13	198.13	176.1	63.9	176.1	借地					
13	14-7	14-7	店舗	居宅			木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	S52.1.15	39.90	34.05	30.84		162.6	85.3	162.6	持地	持家	持地			
14	14-28	14-28-2	居宅				木造瓦葺2階建	S45.6.14	81.45	33.05	29.74		77.1	40.6	77.1	持地	借家	持地			
15	14-28	14-28-3	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	S55.9.2	81.45	31.32	31.32	31.32	115.4	38.5	115.4	持地	持家	持地			
16	14-29	14-29-1	車庫	居宅			鉄骨造陸屋根3階建	S52.1.30	38.38	25.38	24.86	24.66	194.6	66.1	194.6	持地	持家	持地			
17	14-16	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	146.41	登記なし						持地	持家	持地			
18	14-17	14-17	居宅				木造スレート葺2階建	H16.3.6	177.25	58.17	41.61		56.3	32.8	56.3	借地	持家	持地			
19	14-8	14-8	診療所	居宅			木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	S39.6.15	45.48	36.35	34.05		154.8	79.9	154.8	持地	持家	持地			
20	14-9	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	43.17	登記なし						持地	持家	持地			
21	14-15	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	36.69	登記なし						持地	持家	持地			
22	14-30	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	33.71	登記なし						持地	持家	持地			
23	14-17	14-17-2	居宅				木造スレート葺2階建	H19.1.24	177.25	49.68	49.68		28.0	28.0	56.1	借地	持家	持地			
24	14-10	14-10-1	居宅				木造瓦葺2階建	S43.6.10	43.30	34.42	34.42		159.0	79.5	159.0	持地	借家	持地			
25	14-11	14-11-1	作業所	居宅			木造瓦葺2階建	S40.8.28	40.59	23.14	26.01		121.1	64.1	121.1	持地	持家	持地			
26	14-13	14-13	居宅				木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	登記なし	51.07	37.26	33.12		137.8	73.0	137.8	持地	持家	持地			
27	14-14	14-14-1	共同住宅				木造スレート葺2階建	登記なし	47.04	38.42	37.18		160.7	81.7	160.7	持地	持家	持地			
28	14-4	14-4-1	事務所	居宅			木造瓦葺2階建	S44.8.20	50.38	49.57	51.78		201.2	102.8	201.2	持地	持家	持地			
29	14-5	14-5-1	居宅				木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺2階建	S63.10.30	67.60	29.88	27.26		84.5	44.2	84.5	持地	持家	持地			
30	14-6	14-6	店舗	居宅			木造モント瓦葺2階建	S36.11.30	31.00	26.46	26.46	50.96	170.7	85.4	170.7	持地	持家	持地			
31	14-12	14-12	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	H26.7.8	160.79	63.56	57.96		107.3	39.5	107.3	持地	持家	持地			
32	なし	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
33	なし	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
34	なし	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
35	なし	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
36	なし	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
37	14-18	14-41	居宅				木造瓦葺2階建	登記なし	51.47	23.27	29.83		103.2	58.0	103.2	持地	借家	持地			
38	14-19	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
39	14-20	14-20	作業所	居宅			木造陸屋根2階建	S47.10.12	31.50	23.66	23.66		150.2	75.1	150.2	持地	持家	持地			
40	14-21	14-21	居宅				木造スレート葺3階建	H20.9.16	43.47	15.21	27.88	27.88	163.3	64.1	163.3	持地	持家	持地			
41	14-2	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
42	14-31	14-31	居宅				鉄骨造陸屋根4階建	H8.6.5	56.87	35.91	34.85	34.20	190.5	66.1	190.5	持地	持家	持地			
43	14-26	14-26-1	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	S45.10.10	33.48	28.08	28.08	18.72	223.7	83.9	223.7	持地	借家	持地			
44	14-25	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
45	14-24	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
46	14-23	登記なし	登記なし				登記なし	登記なし	登記なし	登記なし						持地	持家	持地			
47	12-14	12-7-4	居宅				木造瓦葺2階建	S37.10.1	37.95	32.22	27.12		156.4	84.9	156.4	持地	持家	持地			
48	12-7	12-7-3	居宅				鉄骨造陸屋根3階建	S58.6.1	37.28	24.72	24.72	24.72	198.9	66.3	198.9	持地	持家	持地			
49	12-17	12-7-2	居宅				木造亜鉛メッキ鋼板葺5階建	登記なし	37.27	28.72	18.33		126.2	77.1	126.2	持地	持家	持地			
50	12-18	12-7-1	居宅				木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	登記なし	38.02	27.08	24.55		135.8	71.2	135.8	持地	持家	持地			

32-36 番の建物について、ブルーマップ上に地番の表記がなかったため、地番の欄は「なし」とした

3-1. 現在の借地・借家の状況

下図は借地を塗りつぶし、借家を斜線によって示したものである。これによると、向島では所有関係が借地かつ借家となっている建物が存在しないことがわかった。このように複雑な所有関係にないことがこの地域において比較的建て替えが容易となっている原因の一つでないかと考えられる。

借地の割合はどちらもほぼ同じであったが、借家においては墨田が向島を大きく上回っていた（表6）。

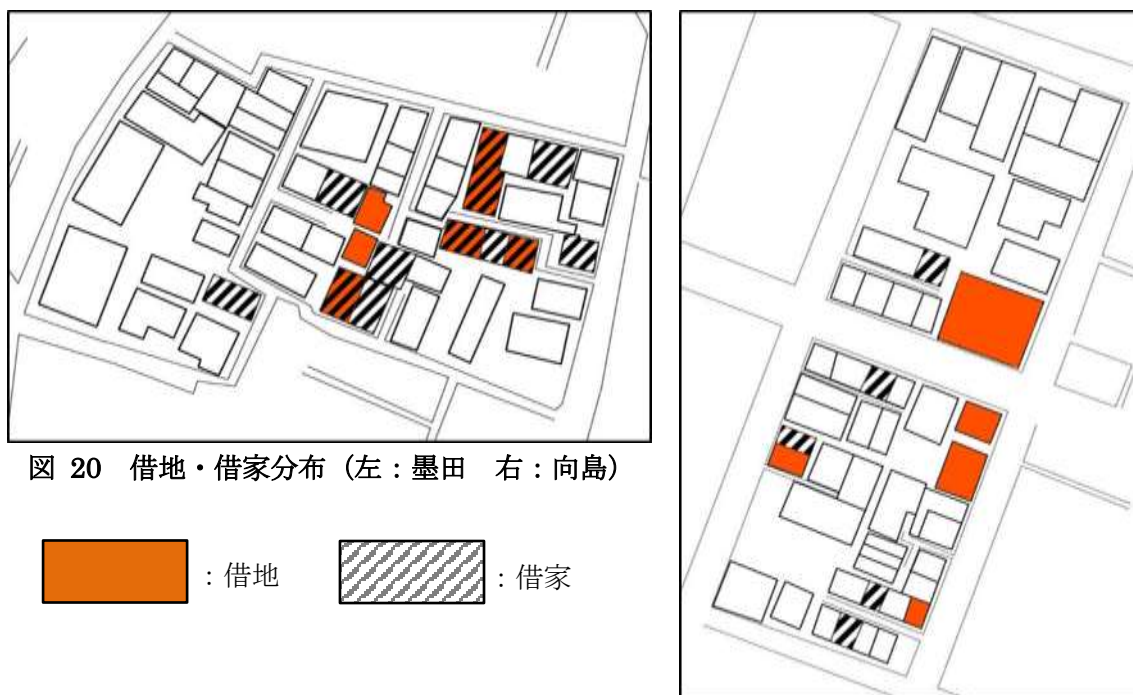


図 20 借地・借家分布（左：墨田 右：向島）

: 借地
 : 借家

表 6 両地域における借地・借家の割合

	持地	借地	借地率		持家	借家	借家率
墨田	45棟	7棟	13.5%	墨田	29棟	12棟	29.3%
向島	45棟	5棟	10.2%	向島	38棟	5棟	14.0%

3-2. 30年前の借地の状況

登記情報から30年前の所有者が確認できるものについて集計を行った。下図は借地となっている建物を着色にて示したものであり、現存する建物で30年前には存在しなかった建物は図から消去している（図23）。なお、30年前の居住者名を調べる手段がなかったため、借家の状況については調べられていない。

借地率は現在では墨田が向島より高い数値であるが、30年前は向島の方が上回っていたようである。また、それぞれの棟数に着目すると、両地域ともに持地となっている建物数に対して借地となっている建物数の変化が少ない（表7）。これは古くからある借地の建物がそのまま現在まで残されているということであり、このことから借地における建て替えの難しさがわかる。

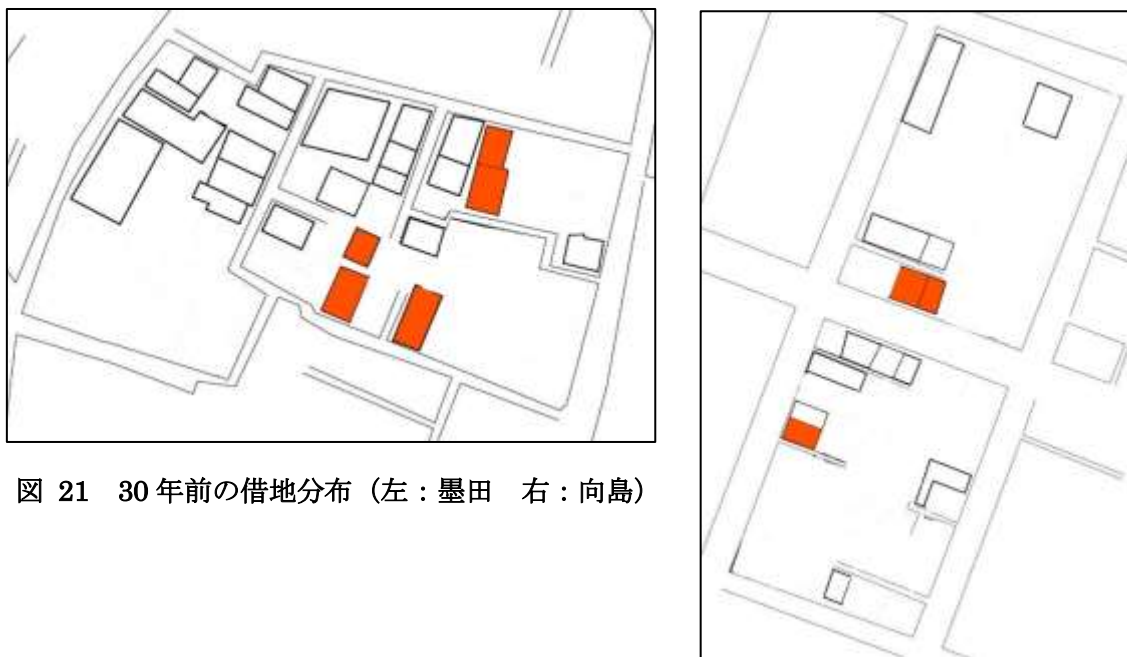


図 21 30年前の借地分布（左：墨田 右：向島）

表 7 両地域における借地の割合（左：30年前 右：現在）

	持地	借地	借地率		持地	借地	借地率
墨田	24棟	3棟	11.1%	墨田	45棟	7棟	13.5%
向島	15棟	3棟	16.7%	向島	45棟	5棟	10.2%

3-3. 建築年代

木造・非木造別に建築された年代の棟数を見ると、墨田ではほとんどの建物が古い年代に木造で建てられ、平成に入って以降は新しく建てられておらずそのままとなり、旧借地法が適用されている建物が多いことがわかった（図 22）。対して向島では非木造の建築が連続的に行われており、非木造への建て替えが盛んに行われている、すなわち不燃化が進んでいると言える（図 24）。

なお、一部建物に建築年代の登記が記載されていないものがあるため、データ数 n は両地域における総建物棟数と一致しない。

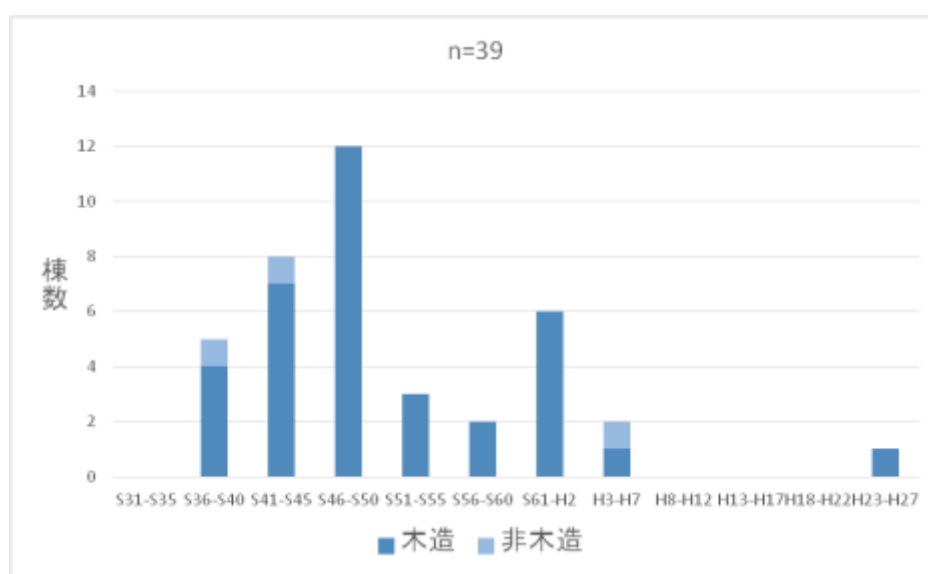


図 22 構造別建築年代ごとの棟数（墨田）

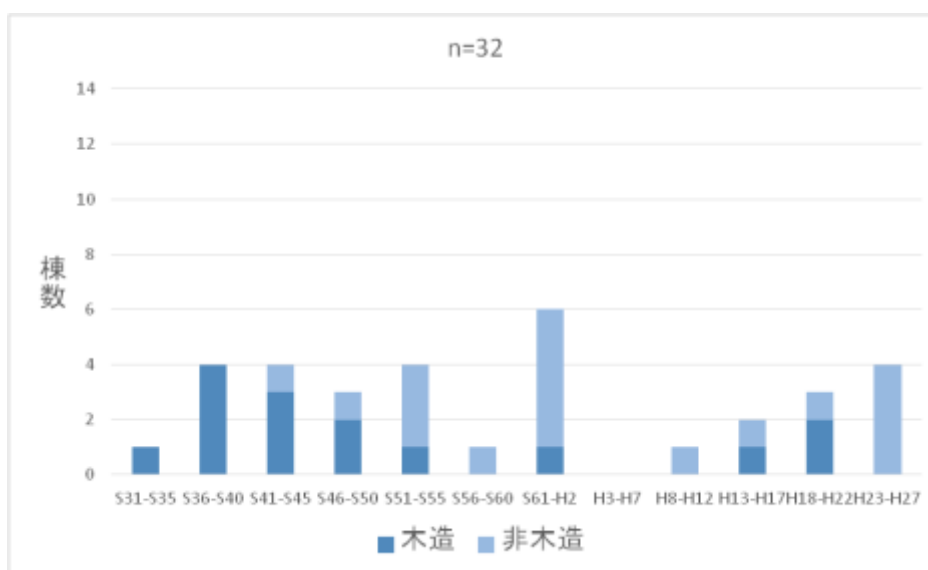


図 23 構造別建築年代ごとの棟数（向島）

また、所有状況別に建築年代を見ると、借地あるいは借家のみとなっている建物は全年代にわたり建築されているが、借地かつ借家となっている建物はいずれも古い年代に建築されていることがわかった。

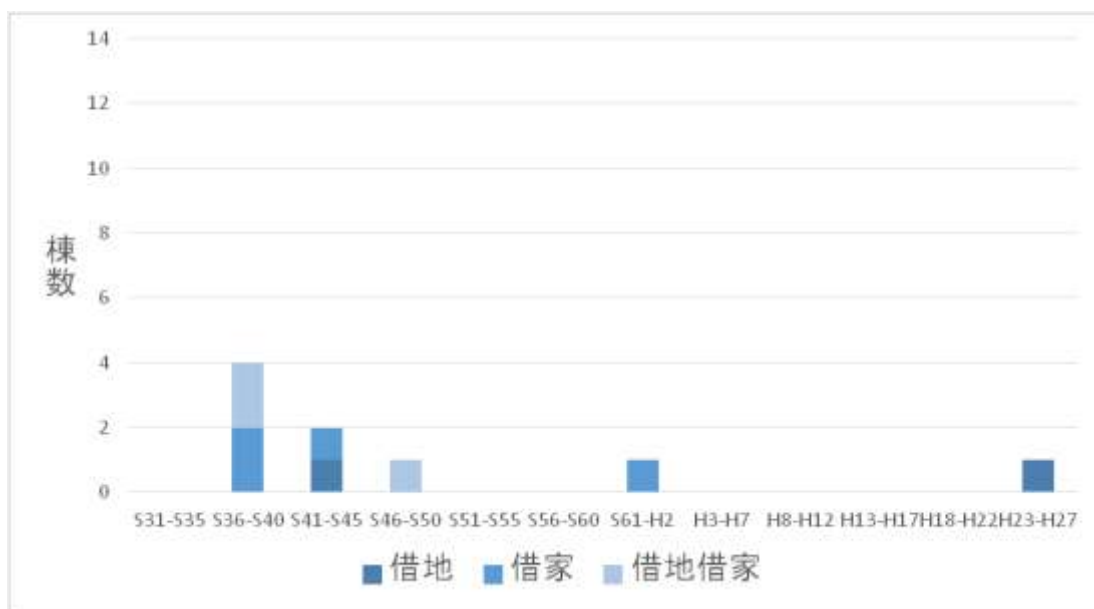


図 24 所有状況別建築年代ごとの棟数（墨田）

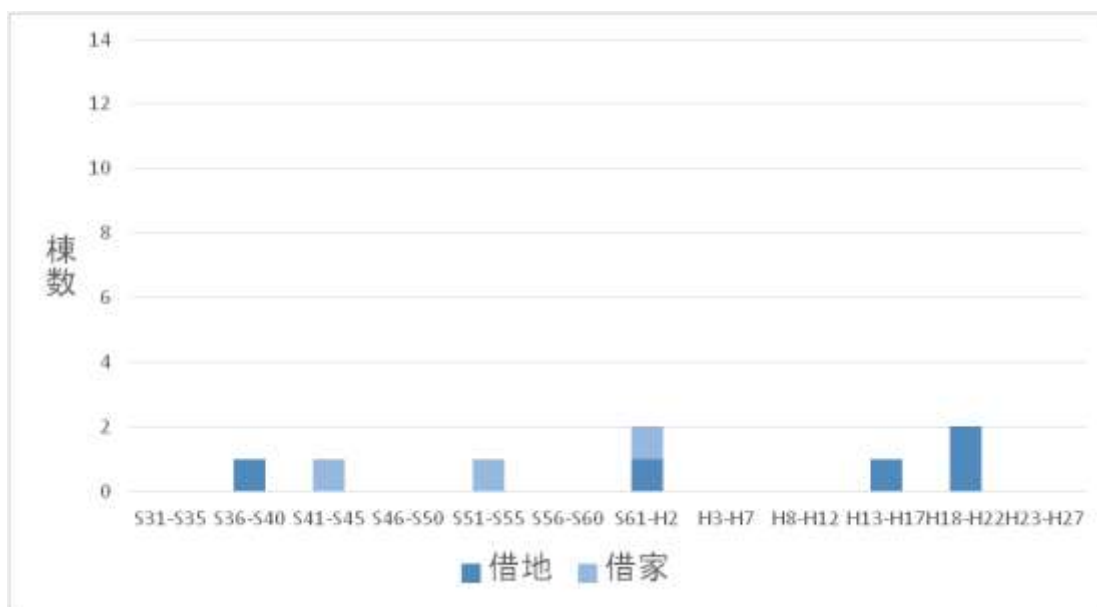


図 25 所有状況別建築年代ごとの棟数（向島）

3-4. 敷地面積

登記されている敷地面積の値を集計したところ、所有形態ごとの敷地面積の構成比は次の通りであった。両地域とも持地または持家においては100 m²を超える敷地の割合が多く、それに対して借地または借家となっている敷地は比較的狭いといえる。特に50 m²に満たない狭小な敷地の割合は借地よりも借家が多いことがわかった。

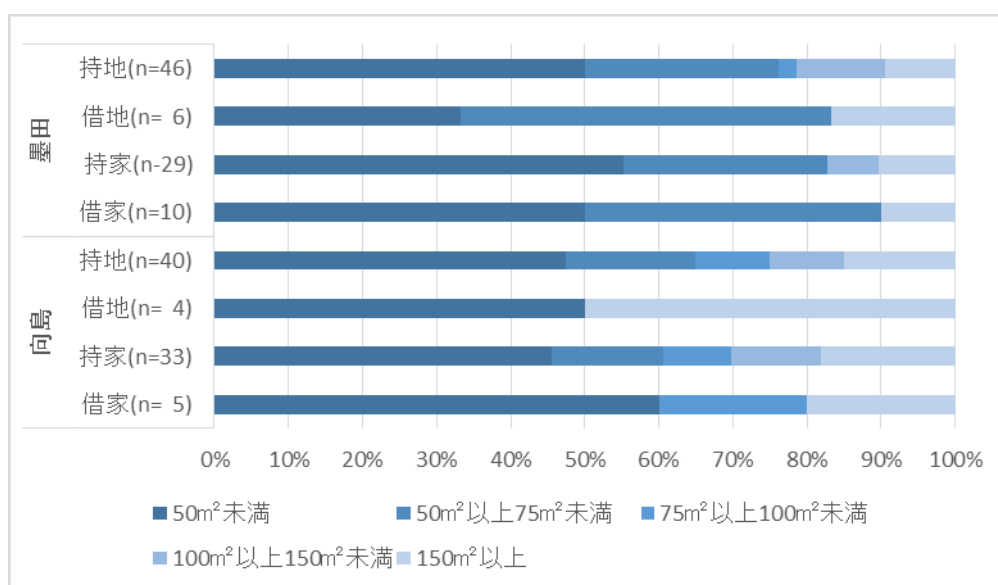


図 26 敷地面積構成比

3-5. 建ぺい率・容積率

登記されている敷地面積および建物床面積の値を用いて建ぺい率・容積率を算出した。古い年代の登記に記載されている面積の値は測量技術の精度の問題などから実際の面積と異なる場合が多く^{注7)}、あくまで参考としての数値である。建ぺい率に関しては規定されている60%を上回る建物が多く、特に墨田の借家において大幅に超えていることがわかった。墨田は向島よりも木造建築が多いことから、より防災上危険な状態にあると言える。

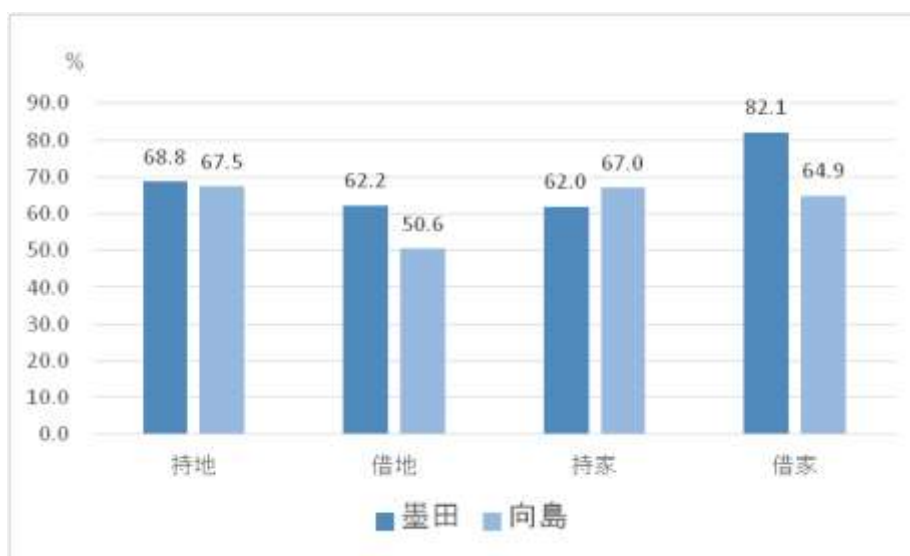


図 27 建ぺい率平均

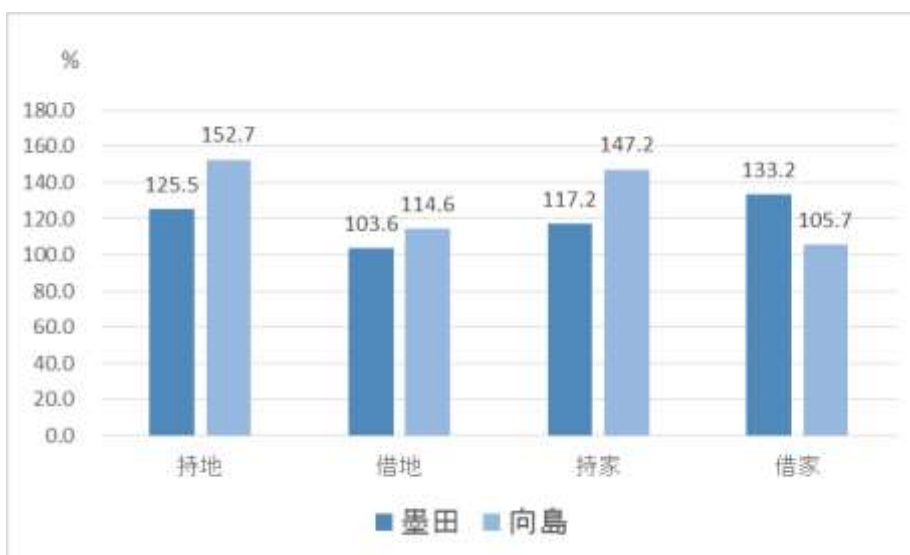


図 28 容積率平均

注7) 出典：国土交通省「公図と現況のずれ Q&A」

<<http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/html/info4.html>>

4. 結論

4.1 まとめ

今回の調査から、墨田 5 丁目内から選択した地域は建て替えが多く不燃化率が高いとされる向島 1 丁目よりも借地率・借家率が高く、さらに築年数の長い建物の割合が多いことがわかった。これにより土地・建物の所有関係が建て替えにおいて障害となっていることが数値上からも明らかとなり、さらに建て替えが難しいために古い建物が残され、地域の不燃化率の上げにくさにもつながっていると言える。特に今回のケースでは借地よりも借家の方が大きく影響を与えているようである。大規模な再開発が行われても周辺地域の変化が少ない原因の一つとなりうると考えられる。

現在墨田区では老朽建築物を建て替える建築主に対して工事費用等の一部を助成することによって建て替えの促進を図っているが、今後は土地・建物の所有関係にも踏み込んだ対応が求められると言える。

4.2 今後の課題

本研究で行った調査から得られたデータ数は両地域合わせて約 100 件であり、そのサンプリング数は十分とは言えないが、土地・建物の所有関係と建て替えとの間に関係性があることが明らかとなった。本研究をもとに対象件数をさらに増やすことで統計的により有意なデータが期待できると考えられる。

参考資料

- (1)竹谷修一、勝谷済 「密集市街地の借地・持家の建て替え誘導に関する研究：(その2)平成15年住宅・土地統計調査からみた借地の現況」日本建築学会学術講演梗概集. 都市計画, 建築経済・住宅問題 2009, pp709-710

- (2)墨田区 「墨田区不燃化促進事業再検討調査(平成19年3月)」
<https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/sumida_info/houkokusyo/funenka1903/index.html>

- (3)墨田区 「木密地域不燃化10年プロジェクト推進事業について」
<https://www.city.sumida.lg.jp/sangyo_matidukuri/matizukuri/kentiku/osumai/hunenka_sokusin/mokumitu10nenn.html>

- (4)国土交通省 「定期借地権の解説」
<<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>>

- (5)国土交通省 「公図と現況のずれ Q&A」
<<http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/html/info4.html>>

- (6)東京消防庁 「東京都の市街地状況調査報告書」
<<http://www.tfd.metro.tokyo.jp/>>

- (7)法令データ提供システム 「不動産登記規則」
<<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H17/H17F12001000018.html>>

謝辞

本研究を終えるにあたって、東京理科大学辻本教授並びに西田先生には大変お世話になりました。鋭いご指摘と的確なアドバイスのおかげでこの研究を形あるものとする事が出来ました。ここに感謝を申し上げます。

また、今年度一年間辻本研究室の皆様と学べたことは私にとって非常に貴重な経験となりました。視野を広げて物事に取り組む大変良い機会をいただき、分野にとらわれず様々なことを知ることができました。一年間ありがとうございました。