

■ 研究ノート ■

## 非常事態下の土地活用に付随した建築動向

－東京都台東区・北部地域を事例として－

福井 弘 教\*

### 1. はじめに

「建てて遺す」欧米などの諸外国と比較すると、日本では「壊して建てる」文化があると指摘されてきたが、近年その傾向が、全国的に都市部において顕著になっている。なかでも土地活用の一環による集合住宅（テナントを含む）、医療モール、高齢者施設など事業用建築物が目につく。別稿（福井 2020）において、都市部における土地所有者視点の土地活用における建築志向性の要因を提示した。なお、「建築志向性」とは建築物を施主として建築する志向性、「事業用建築物」とは主として個人が営利を目的として建築した地上5階以上のエレベーターのある建築物と定義する<sup>1)</sup>。土地活用とは新規に事業用建築物を建てた上で何らかの事業経営を行う形態と定義する<sup>2)</sup>。

土地活用の一環による事業用建築物の建築が都市部で進行している法的背景（ハード）としては、容積率・建ぺい率・高さ制限・天空率・日影規制などの規制緩和、都市計画法に基づく「マスタープラン」で「高度利用」など土地活用を柔軟に運用可能にする指針が示されている点などが指摘できる。台東区・北部地域も例外ではなく、こうした趨勢は都市部への人口流入を見込んだものと考えられる。

また、土地活用に付随した建築志向性を高める要因として、人口が集中する「都市部」にあることが前提であり、以下の6点を知見として提示した。知見創出にあたり30か月に及ぶ現地踏査を実施した。土地所有者が、以下の条件（①～⑥）により多く該当することによって建築志向性は高まると考えられる。なお、これらの知見は「相続税の対象拡大」という法的背景（ソフト）が影響している。

#### ①一定の敷地面積を有すること

\*横浜国立大学大学院環境情報学府博士課程後期

- 1) 本稿における「個人」のなかには、当該地で商売を営んでいない個人（地主）のほか、ガソリンスタンド、米屋、酒屋、銭湯などの商店、また事業に工場などを必要とする事業主を含む（いわゆる町工場）。個人経営の業態は近年厳しい状況が続いており、別稿では斜陽産業と定義した。また、土地活用は一旦更地にした上で土木・設備工事も伴うことから正確に言えば「建設志向性」である。しかし、事業者ではなく施主の内心を主体としている側面を考慮して「建築志向性」と定義した。
- 2) 土地活用の形式としては、既存の土地に対して事業用建築物など新たな建築を行って、持続的に収益を生むAタイプと、既存の土地を手放す形で新たな建築を行って土地に見合った専有を確保する「等価交換」のように一時的に利益を得るBタイプと、大きく2つに分類できる。本稿ではAタイプに焦点をあてる。Aタイプのなかでも、定期借地権により地主自らが事業コストを負わない形式（ビジネスホテルなど）も散見されるが本稿では対象としない。この形式はリスクが少なく、将来土地が手元に戻ることから注目されている。

(50坪：約170m<sup>2</sup>以上)。

- ②老朽化した建築物であること。
- ③斜陽産業など市場の寡占が進んでいる業種の運営に携わっていること。
- ④駐車場、更地など、建築物のない土地を所有していること。
- ⑤前面道路が広い、駅に近いなどの土地価格維持に寄与する条件を揃えている。
- ⑥相続対策等、次世代を意識した計画性を持ち合わせている。

通常は、①を満たしたうえで、他に「+1点」のみの該当で土地活用に移行するケースも散見された。東京など都市部への人口集中傾向に変化はなく、こうした知見も長期に適用できると考えていた。ところが、2020年にCOVID-19の感染拡大により、全世界の人々の生活・行動様式が一変した。日本においても「3密」を避ける観点から地方移住、WLB（ワーク・ライフ・バランス）など「住まい」に関連する意識の変化も顕在化している（内閣府 2020：8「地方移住への関心」, 前掲：16「テレワーク経験者の意識変化」）。

他方、「緊急事態宣言」、「まん延防止等重点措置」などの発令を起点とした行動抑制により、イベント自粛や店舗の営業時間・機会が制限された。その結果、飲食店をはじめとしたテナントの減少も明らかである。本稿では「コロナ禍」、「パンデミック」という、いわば「非常事態下」における土地活用に付随した建築動向を確認する。土地活用が進行している物件数を現地踏査で確認したうえで需要動向を、また一部抽出を行い登記事項証明書（以下、登記簿）により、別稿で提示した知見の妥当性を検討することを目的とする。

## 2. 研究方法

### 2.1. 研究デザイン



図1 分析対象地域（丸囲み部分）  
出典：台東区都市づくり部（2011：22）  
（一部、筆者加筆）

別稿においては、「住宅着工戸数」などのデータには表出しない「土地活用」の事例を現地踏査により目視観察し、ケーススタディーとして相応しい事例を定性的に把握するとともに、登記簿情報をふまえて土地活用に至る経緯を推察した（適切な倫理的配慮を施している）。台東区には、南部に上野駅・浅草駅を中心とした人流の多いまちがあり、明治通り、浅草通り、蔵前橋通りなど、幹線の役割を担う道路も多く存在しているが、『台東区景観計画』に依拠して、言問通りを分岐線として、言問通りより上部で西方の谷中地域をのぞく地域を「北部地域」とした（図1）。

「北部地域」現地踏査については『ブ

ルーマップ』と照合しながら行い、土地活用事例を抽出した。期間は合計30か月間（2014年11月～2017年4月）で、住所地・敷地面積・以前の建築物・現在の建築物・前面道路・新築年を提示した上での考察とした。長期に及ぶ踏査でありデベロッパーに土地を売却するケースなども確認された。

2020年11月時点において、前回の現地踏査終了時点から3年以上が経過した。またCOVID-19という「非常事態」も加わった。本稿では、別稿に依拠した類似の踏査を行って建築動向を確認する。具体的には1)：現地踏査（目視）による進行中の土地活用物件数の把握、2)：1)から一部抽出した個人が施主の代表的事例を登記簿により定性的に把握した上で、前掲した知見の妥当性を検討する。「非常事態」により土地活用の趨勢に影響があるのか、知見と異なる建築志向性の変容・発現についての実態を探ることが本稿の目的である。

## 2.2. 調査概要

### 調査Ⅰ

目的：台東区・北部地域における進行中の土地活用物件数の把握を行う。本稿における土地活用とは既存の土地に対して新たな建築を行って、持続的に収益を生む形式とする。

調査対象と方法：

徒歩による現地踏査で「建築計画のお知らせ」（写真1）の設置がある物件を確認する。当該掲示において「施主が個人、集合住宅・医療モール・介護施設など事業に供すると考えられる物件また施主が法人名であってもデベロッパーなど不動産業者でない物件」（以下、個人物件）について計数する。土地活用全体の趨勢も把握するため、施主が法人の物件（以下、法人物件）についても計数する。

別稿においては竣工済み（売却済み）の物件を中心に、進行中の土地や推察される土地を登記簿により可能な限り計数したが、本稿では竣工前の物件のみを計数する。本稿は短期の調査であり前述した形式の個人物件の土地活用に焦点をあてる。しかし、その計数のみでは土地活用の趨勢が不明瞭となるため「地上げ」など含む法人物件についても計数する。また、建物の階数については条件を付さない。これは本稿がパンデミックの影響に関する検討であり、事業変更はあっても当該地で事業を継続する点を重視したこと、工事費などの圧縮を考慮したことによる<sup>3)</sup>。

調査期間：2020年11月

### 調査Ⅱ

目的：調査Ⅰで確認した土地活用物件から一部抽出した個人物件の土地活用事例につき当該地の土地の登記簿（場合により建物も含む）を取得する。

調査対象と方法：

- 
- 3) 施主としての法人は大きく分類すると、2タイプである。a) デベロッパーなどの不動産関連業者、もしくはb) 地主が営んでいる法人である。別稿における調査では法人の場合、前者が多数であった。後者の法人は少数派である。a) の場合、従来の地主は土地を手放して離れる、もしくは等価交換方式により竣工した物件に入居するなど事業から手を引く確率がきわめて高い。b) は個人名とする施主が多い。

土地活用の背景を登記簿から定性的に推察して把握する。「建築計画のお知らせ」の設置年月、敷地面積（小数点以下、切上）、竣工後の用途・地上階数、登記簿や現地踏査から確定もしくは推察される直近の背景について該当する知見の番号（①～⑥）を提示する。また、参考までに法人物件についても抽出して提示する。施主や所在地などについては匿名化により倫理的配慮を施す。別稿では竣工後の活用事例を抽出したが本稿では竣工前の事例を抽出する。抽出は地域に偏りがないように配慮した。

調査期間：2020年11月（登記簿取得は2021年2月）

### 調査Ⅲ

目的：土地活用は入居稼働率が重要であり、空室、空きテナントなく稼働させるかが重要である。

調査Ⅰに付随して既存の土地活用物件の空室、空きテナントの状況を確認する。

調査対象と方法：

詳細な計数は行わないが「空き」を示す掲示などで対象地域の趨勢を確認する。他方、踏査によって新たな発見事項があれば記述する。

調査期間：2020年11月

調査期間内の複数回による現地踏査とした。調査Ⅰの「建築計画のお知らせ」については、当該月の「末日時点」に設置されている表示とする。共同住宅などは適宜「アパート」として記述する。

## 3. 結果と考察

### 3.1. 調査Ⅰの結果

「調査Ⅰ」については以下の通りである。進行中の土地活用物件数：計39件、内訳：個人物件6件、法人物件33件であった。法人物件が個人物件の5倍以上となっている（図2）。

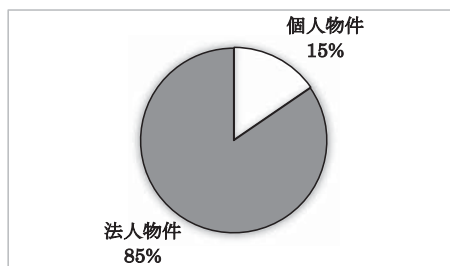


図2 土地活用物件の割合



写真1 「建築計画のお知らせ」例  
(東京2020オリパラ関連施設、筆者撮影)

表1 調査Ⅱの結果  
(登記簿, 現地踏査をもとに筆者作成)

区分	設置年月	敷地面積	竣工後の用途・階数	知見との合致
個人物件 A	2020:11月	461 m <sup>2</sup>	共同住宅・8階	①、②、③、⑥
個人物件 B	2020:4月	247 m <sup>2</sup>	共同住宅・14階	すべてに該当する
個人物件 C	2020:10月	96 m <sup>2</sup>	福祉ホーム・5階	②、④、⑤、⑥
法人物件 A	2020:6月	93 m <sup>2</sup>	ホテル・10階	④、⑤

### 3.2. 調査Ⅱの結果

個人物件として3件を抽出した。法人物件として1件を抽出した(表1)。敷地面積が50坪に満たない土地活用について前回踏査時は確認できなかったため、事例として抽出した。

- 1) 個人物件 A: 2021年2月現在も当該地において社業を営んでいる。竣工後は8階建てのアパート経営が中心になると考えられる。前面道路は広くない。
- 2) 個人物件 B: 当該地で商売を営んでいたが、竣工後は14階建てのアパート経営が中心となると考えられる。相続も発生しており知見のすべてに該当する。デベロッパー物件にも成り得る立地で、借入も個人物件としては高額となっている。
- 3) 個人物件 C: 大通りに面し、敷地面積は狭いが福祉施設とすることで土地活用に至ったと考えられる。決定権者の年齢も高いことが推察され⑥も該当する。別稿で事業用建築物の条件として定義した「5階」建てが予定される。
- 4) 法人物件 A: 十数年前の相続により不動産業者に渡っていた土地である。複数の業者を経由してホテル建設が予定されている。相続起点であるが直近の事象(地主)ではないことから⑥は除外した。敷地面積は狭いが駅近であり、抹消済みの根抵当権から資産価値の高いことが確認された。

### 3.3. 調査Ⅲの結果

COVID-19による飲食店をはじめとする空きテナントが目についた。また、既存の賃貸アパートにおいても空室(入居者募集の表示)が目立った。マクロ視点で考えれば、勤務先や雇用状況によっては退職・転職が多いことも予想される。つまり、空きテナントの増加は空室の増加に繋がることが推察される。

調査Ⅰの数値が示す通り、法人物件が多く、2017年前後に地上げの機運が高まっていたと考えられる。他方、高層建築を主な理由とする地域住民との軋轢(建設反対表明)を生んでいる。

また、土地活用ではなく既存の「建物活用」も散見された。斜陽産業を廃業としたものの、土地活用までには至らずに改装を施してテナントを迎える形式である(近年は無入居経営が成立するコインランドリーが多い)。億単位に及ぶことが多い借入れなどのリスクを負担することなく廃業した事務所などを有効活用できる。ただしメリットは限定的となる。

### 3.4. 考察

台東区(都心10区に該当)を含めた東京都の住宅新設住宅着工戸数(土地活用など、あらゆる

住宅を含む)はコロナ流行以前から全体的に減少傾向にある(東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課:「地域別新設住宅着工戸数の推移:2018年~2020年11月」)。その観点からすれば今もなお、高い需要で推移する土地活用物件は「異質」であるといえる。

個人物件でも、少なくとも数億円、場合により10億円前後の借入が主流の土地活用を一朝一夕に決定する施主は少数派と考えられるから、突発的な非常事態が発生しても計画を中止・変更することはない。別の視点からみれば相続税をはじめとする税対策、事業承継・斜陽産業からの転換など時間の制約がある条件が影響しているといえよう。

本稿では以下の5点を新たな知見として提示する。

第一に、個人物件数は6件であった。調査対象や期間が異なり単純比較はできないが、土地活用の需要が従前以上に高まっていることが確認された。これは、別稿において「30か月間で23件」(1か月間で $\approx 0.77$ 件)であったのに対して、本稿では「1か月間で6件」の発見があったことに依拠する。パンデミック、天災など予測不可能な事象よりも、相続を起点とする税や事業承継、空き家対策など予測可能な将来を見据えた行動がより鮮明化したと推察される。

第二に、既に提示した建築志向性に関する知見は、本稿における調査結果にも合致しており妥当な知見である。事業用建築物の規定についても妥当であった(5階以上の設定)。土地活用物件として収益を生むために一定の高さが必要であることの証左である。また知見と異なる建築志向性の変容・発現については以下に記述する。

第三に、別稿の知見①に該当しない土地活用物件(個人・法人)の発見があった(敷地面積100 $m^2$ 未満)。大通りに面している個人物件は用途に「福祉ホーム」とされており運営が約束されているならば、空室や空きテナントとは無縁の事業用建築物といえ、そのため比較的狭い土地であっても活用へのインセンティブが働いたものと推察される。換言すれば狭小地であれ、利益を生む施設であれば土地活用がありうる。法人物件は既に業者に渡って年月が経過していたが資産価値の高さがホテル建設に至ったと考えられる。資産価値が高い場合、①に該当しないこともありうる。しかし、共同住宅(マンション・アパートなど)としては発見がないため、狭小地の用途は限定されると推察される。

第四に、法人物件については個人の5倍以上であった。デベロッパーによる物件が多い現象は、子がないなど相続の目的が満足されない、もしくは事業の廃業といった理由の他に、たとえばアパート経営などのリスク回避も推察される。土地を手放して資金を得るか、等価交換により竣工後の物件(マンションの一室など)を得るかという選択である。この傾向がどこまで継続するのか注視が必要であるが、東京都でいえば、中央区・千代田区・港区など地価の高い中心部では、この傾向がより顕著になることが推察される。

第五に、法人物件は敷地面積かつ前面道路も広大であるが、個人物件は狭小であっても進行する。この傾向は前回よりも顕著となっている。双方の大きな差異は施工業者のちがいである。後者の場合、いわゆるスーパーゼネコンではなく土地活用に特化した建設会社が請け負うことが主流であり、こうした会社は管理も行うケースが多いものの、あくまでも「建てる」ことに主眼をおいているため、その後の事業継続は軽視されることが多い。したがって、多少、条件が芳しくなくとも土地活用を促すことの証左といえよう。別の視点からいえば、広大な土地(地上げ含む)など資産



図3 土地活用（個人物件）の趨勢を示すキーワード

価値の高い物件はスーパーゼネコンなどが請け負うケースが増加するといえる。

本稿における、土地活用（個人物件）の特徴をキーワードとして整理すると、1) 需要の上昇、2) 既存知見との合致、3) 狭小地であっても立地や用途によっては土地活用が可能である、ということが挙げられる（図3）。

#### 4. おわりに

近年の税改正は相続税の対象拡大など増税基調といえるが、パンデミックに関連した多様な支援策の網羅は最終的、将来的には国民の税負担となることは想像に難くない。

そう考えると、将来的には相続税・贈与税など「大口」の納税者の更なる拡大が予想される<sup>4)</sup>。対象者は大地主であることが多いから、更に土地活用が増加するというスパイラルとなる。土地活用が増加すると当面の返済のため、多くの部屋稼働が不可欠となる。容積率などの規制緩和も手伝って必然的に高層建築となり、都市部はもちろん地方であっても主要ターミナル駅周辺などでは高層建築物が林立することになり、本来のまちの姿は消失する<sup>5)</sup>。

現段階では都市部における個人レベルの居住志向の大幅な変化は想定しづらい。しかし法人の本社移転、リモートワークなど一変した生活様式が組織に浸透しつつあり不確定要素もある。土地活用したものの、空室ばかりで稼働率が低く推移すれば最終的に建物はもちろん、土地までも手放すことになる。供給過剰による賃料相場の値下がり、貸室の品質維持のコストなどをふまえると黒字転換には相当な時間を要することが予想されるが、まだまだ土地活用は拡大するだろう。当該地域においても、前述した6つの知見のなかで複数該当する土地が今もなお多く存在している。こうした地主らは土地活用の「代表的フロー」とされる、直近のリスク（税負担を回避してもローン返済有）や遠い未来のリターン（家賃収入）を取らない選択をしている。先が見えない時代がゆえに土地活用の可否については慎重になって当然であろう。

パンデミックを契機とした地方移住など新たな居住志向の醸成も散見され、空きテナントの増加

4) 相続税の2015年1月から実施された主な改正点は、①遺産に係る基礎控除の引下げと②税率構造の改正である。基礎控除はこれまでの(5,000万円+1,000万円×法定相続人の数)が(3,000万円+600万円×法定相続人の数)へと引き下げられた。従来、相続税の対象は100人に4人程度の割合と、ごく限られていたが、この法改正により拡大した。通常、遺産総額に占める不動産割合は大きい場合が多い。特段の税対策を施さなければ、負担は重くなる。

5) 吉村・原科(1994)が指摘したように、都市マスタープランへの市民参加は、制度上設定されているが当初から限定的であり、現在の都市部において主流というべき「高層化を容認した」マスタープランによって、結果として各地で高層建築物に関連した争いが絶えない事態を招いている。

など、既存の事業用建築物においてパンデミックの影響が少なくないと考えられる。しかし、相続税対策や事業承継もしくは、逆に非相続や事業廃業といった喫緊の課題を処理するため、新規の事業用建築物建設の需要が従前以上に高まっていることを確認した。本稿では、事前の30か月の踏査、知見をふまえて、パンデミックという非常事態下の建築動向を1か月という短期間で検討することが目的であった。非常事態といっても他にもさまざまな非常事態や環境負荷が想定されて、それらの影響は時間経過を経て表出する可能性がある。実際に老朽化した賃貸アパートを土地と共に転売するケースが散見される。したがって、10年、20年といった数十年の長いスパンでの研究によって新たな知見の創出が可能となるだろう。また別稿に準じて調査を進めたが、調査対象・調査期間の長短など異なる点があり、別稿との単純比較はできない。物件数把握につき、土地や道路の形状、道路工事により計数が困難となり実際の物件数との齟齬も考えられる。他方、本稿の土地活用は民間工事を対象としており、工事費や事業構造など不明点があり全容を把握するには限界がある。これらは今後の課題としたい。本研究により、全国的に増加している土地活用に付随した建築動向についての議論を拡張するとともに、実践的な示唆を提供すると期待される。

#### 付記

本稿は、第32回自治体学会（2018）における筆者のポスターセッションと福井（2020）をふまえて、新たな調査による成果、知見を加えたものである。なお、ポスターセッション（2018）においては「都市部におけるまちづくりの趨勢－東京都台東区を手がかりに－」として発表した。

#### 参考文献

- ゼンリン（2014）『ブルーマップⅡ台東区－住居表示地番対照住宅地図－』。  
 台東区都市づくり部（2011）『台東区景観計画』。  
 東京都住宅政策本部住宅企画部企画経理課，報道資料，「地域別新設住宅着工戸数の推移：2018年～2020年11月」<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/1/07/06.html>（参照2021/9/16）。  
 東京法務局（2021）「台東出張所管轄における土地・建物に関する登記事項証明書」。  
 内閣府（2020）「第二回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」。  
 福井弘教（2020）「都市部における土地活用に付随した建築志向性に関する研究－東京都台東区・北部地域を事例として－」『地域イノベーション』12：25-38。  
 吉村輝彦・原科幸彦（1994）「都市マスタープラン策定プロセスへの市民参加の現状分析－東京23区を事例として－」『日本都市計画学会学術研究論文集』29：13-18。