

# 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—

横浜国立大学大学院環境情報学府博士課程後期 福井 弘教

### 要旨

土建国家日本においては、「3.11」以降、第2次安倍政権が掲げる「国土強靱化」やレジリエント・シティ思想の普及と相まって公共工事、民間工事共に増加している。都市部においては、新規の建設需要は高く推移しており、集合住宅の大規模修繕とともに、賃貸集合住宅をはじめとした新規の建設が目につく。

土地活用の一環による、こうした建築物は比較的小規模から大規模まで多様にあるが、近年の容積率緩和などにより高層化しており、本稿で対象とした台東区におい

ても建築物の高層化が進行している。都市部への一極集中が指摘されて、そうした需要を見込んだものと考えられるが、実際には敷地面積など一定の要件を具備した上で、土地所有者の相続税をはじめとした節税対策、中小企業経営者（斜陽産業を含む）の事業・資産承継といった要因が対象者の建築志向性に影響を及ぼすことが明らかとなった。

キーワード：人口集中、節税対策、事業承継、斜陽産業、事業用建築物

## Construction intentionality attended to Land Utilization in Urban Area —Case of Taito – ward of northern area of Tokyo—

Yokohama National University, Graduate School of Environment and Information Sciences, Doctoral Program  
Hironori Fukui

### Abstract

Second Abe administration puts it in state which likes Construction industry preferential nation Japan, and after "3.11", raises, "National land toughening", and, it's increased in public construction and private construction along with the spread of a resilient city thought. Since putting it in the urban area, new construction demand is changing highly, and construction of renting collective housing as well as large scale repair of collective housing catch attention.

There is such housing in various location from the small scale to the big scale relatively, but it's rebuilt to be high-rise by recent years' floor area ratio relaxation, and rebuilding to be high-rise of a building is also progressing in Taito-ward which

I made the subject by writing. Overconcentration to an urban area was pointed out, and I could think such demand to have trusted, but after equipping the site area with a fixed important matter actually, that a tax saving measures such as landowner's inheritance tax and a factor such as business and asset succession of a small-to-medium-sized company executive (including the setting fallen industry) have an influence on the construction intentionality of the target audience became clear.

Keyword: Population concentration, Tax saving measures, Business succession, Decline industry, Building for business

## はじめに

東京など都市部を歩くと、駅前再開発や「建築計画のお知らせ」看板（新築工事）を目にすることが多い。もともと、日本は土建国家と揶揄されるだけあって、公共

事業が強力に推し進められて、建設業界に有利な状況があったといえるが、近年はその傾向が顕著であると考えられる。2020年の東京オリンピック開催準備や幾多の震災復興を起点としてその流れが止まることはないと考えられる<sup>1)</sup>。

公共工事（以下、公共事業）は以前と比較すると抑制基調であるが、民間の建築工事（以下、民間事業）は増加基調にある（図は-1）。なかでも、賃貸集合住宅（集合住宅については、アパート、マンションなど名称の差異はあるが本稿では集合住宅で統一する）の建設は急増しており、増加傾向にある。ミクロの視点では、都市部の地価持ち直しにより生命保険会社などの投資が増加しているほか、相続税増税に伴う「節税投資」も散見される。少子高齢化による、高齢者用をターゲットにした賃貸物件の増加も見込まれており、住宅市場を下支えている（日本経済新聞 2014）<sup>2</sup>。

本稿では、そうした背景を踏まえて、建築情勢を構成する民間事業のなかで主流となっている「土地活用」に焦点をあてる。地方の土地活用や行政の土地活用への関与といった研究は散見されるが、都市部の土地活用に関する研究の手薄感は否めない。

本稿においては、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と課題を提示することを目的とする。これほどまでに土地活用が進行する要因は何か。東京・台東区北部地域を事例として、文献サーベイ・統計データ・登記簿謄本情報（以下、登記簿）・現地踏査に基づく方法により検討する。第1章「土地所有と土地活用」、第2章「近年の土地活用」、第3章「事例分析（東京都台東区）」、第4章「総合考察」として結論と課題を述べる。なお、本稿において、「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5階以上のエレベーターのある建築物と定義する<sup>3</sup>。都市部の土地活用においては賃貸集合住宅のみならず商業・医療施設を併存させるケースが目立っており営利目的は鮮明となっている。

## 第1章 土地所有と土地活用

### 1.1 土地所有の概念

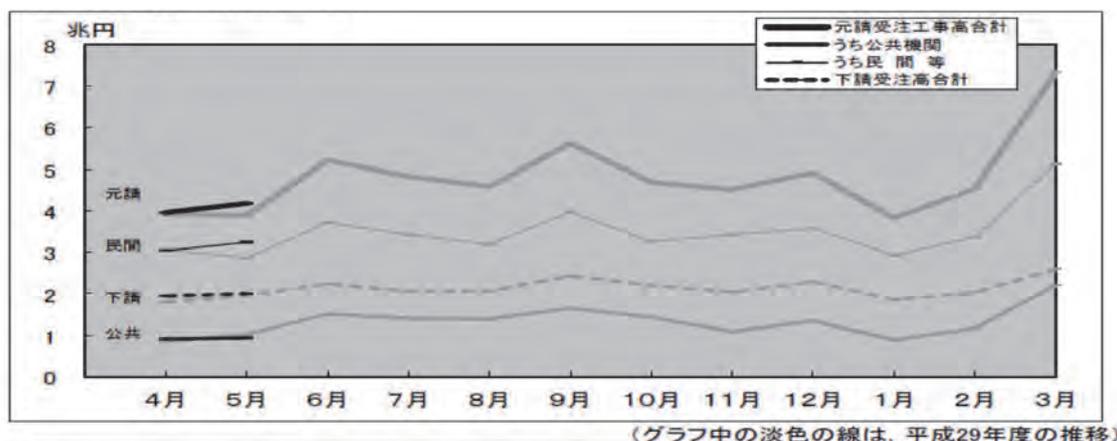
#### 1.1. (1) 私有財産制度にもとづく土地所有（ロールズ理論）

土地活用を検討する上で前段階である土地所有の概念を確認したい。アメリカの哲学者、ロールズ（John Rawls）は、代表的著書である『正義論』のなかで、私有財産制度の課題を論定している。『正義論』は今もなお哲学、倫理学、経済学、政治学、社会学などの分野を越えて多様な議論を引き起こす基底となっている。本稿では次項の五十嵐理論にも通底し、多方面に影響を与えた「正当な分配」を主張したロールズ理論に依拠して展開する。

土地所有に通底する論考では、「現在の資本主義にもとづく私有財産制度と対応する不平等な分配制度は、いかに効率的な分配システムであっても、もしそれが正義（公正）に反するものであれば廃止されなければならない」という趣旨で記述している。

CHAPTER3では、「任意の初期段階」の概念を提示して、CHAPTER6では、富裕層など財力のある者に対する義務や責任が展開されている（Rawls1999）。ロールズの格差を解消するための分配論の対象は、所得・富のみならず、自由・機会・自尊といった社会的基盤も含まれていて、富裕層など富を持つ者に対しては一定のリスクが伴うとしている。

資本主義下では、貧富の差が拡大することは自明であるが、ロールズは人々が任意の初期段階においてどれだけの所得や富や能力を持っているかは偶然であり、その初期分配を放置するような構造は不正としている（栗村2016:58）。「任意の初期段階」という概念が不明瞭であり考えうるのは、生まれた直後から、幼少期など人生の早



図は-1 建設工事受注高の推移（平成30年度）

（出典：国土交通省 2018）

期、それ以外の時期などだが、富を持つ者はリスクが伴うとしていることから、人生全般において富を持ちえない層は分配された果実を得ることが可能であると解釈できる。

それを現実に置換すれば、種々の社会保障制度ということになるが、ロールズの理論によれば、それでは不十分であり偶然に発生した差を解消するべく更なる多様な富の移転がなされる必要があるとしている。本稿のテーマである「土地」は、相続などで「偶然」に獲得するケースも多く、ロールズの分配対象に含まれる。

明治以降、私有財産制度が法的根拠に依拠して根づいた。江戸時代までは土地を含めた財産はいつ何時、幕府や藩に取り上げられるかもしれないという不安定なものであり、私有財産制度の確立は、日本が近代化をするうえで不可欠な制度であったといえ、ロールズの指摘するように、「効率的な分配システム」の一翼を担っているかもしれないが、「正義に反する」側面も持ち合わせているといえ、ロールズに依拠すれば「格差解消の分配」が必要となってくる。

しかし日本では私有財産権は絶対とされており、原則、その利用や処分は自由とされている。従って、政府や自治体は強制的に土地を取り上げることはできない。これは当然であるが「3.11」のような大災害が発生すると、課題があることを露呈する。

津波によって、まちが消失すると、すぐに同じ場所に住まうことはできない。そこで防災集団移転促進事業（以下、移転促進事業）などの施策展開がなされるが、すべての地域でスムーズに進行することはない。被災者である土地所有者自身、家族それぞれの思惑が異なるからである。数年後に再度住もうと考える者、遠方に住まう者、移転促進事業により移動する者など多様となるためである。移転促進事業は、災害に遭い、従前の住宅に住み続けられなくなった場合に、国や自治体の補助を受けて移転ができる制度であるが、「一定数の移転でなければならない」など制約も多い。

つまり、ある集落で合意形成を目指しても、不調に終われば、移転促進事業は成立せず、移転促進事業を望む者にとって土地所有権の恩恵はない状況となる。他方、移転促進事業を否定した場合であっても、対象被災地の土地取引は事実上、行われなから、土地所有権の恩恵は同様にないに等しい。

私有財産制度に基づく、土地所有権は絶対的であるが、大災害時など不測の事態を前にすると、きわめて脆弱であるといえる。ロールズの指摘を参考にして新たな土地所有のあり方を検討する時期であることは間違いない。

## 1. 1. (2)「総有」概念（五十嵐理論）

「国土強靱化」といえば、「3.11」被災地における巨防防潮堤など「ハード」が想定されるが、自然災害多発や少子高齢化など日本の抱える課題に対して、「現代的総有」は、「所有」や「共有」を超えた第三の土地活用の概念であり、そこには、「ハード」、「ソフト」の両面を有していると考えられる。すなわち、総有概念というソフトに基づいて、多様なハードを利用することになる。

五十嵐（2014）らが提唱するこの概念は、「土地・海面・森林・都市などの地域資源は全員で利用し、その恩恵・利益を地域全員に還元していく」ことで、日本のまちづくり形成に新たな可能性を与えるものであろう。ロールズに通底するのは、土地所有者であってもそれを独占することなく地域に還元することなどを主張している点である。ただ五十嵐（2013：52）が指摘しているように、総有はまだ未熟であり、ゲリラ的に各地で自発的に取り組まれているものの法的裏付けがない。

明治時代につくられた民法には、個別所有権の他に、共有（複数人が所有権を持ち、各人は持分権を自由に譲渡可能）、総有（複数人が所有権をもつが、共有と異なり持分権を持たない）の3つの異なる所有権が規定されていた。五十嵐の主張する「総有」と明治時代に創設された「総有」概念は異なるもので、具体的には①状況に応じた新たな主体、②地域全体の事業に関わる、③土地利用の活用権限、④自治といった側面を有していることが「現代版の総有」の概念となる<sup>4</sup>。

前述したように、災害などの不測の事態が発生すると、一瞬にして土地所有権は不安定な権利となる。現代版総有理論は、きわめて理に適っていると考えられるが、それを形（法制化）にするには難しい側面がある。実際に公共性が強い農地利用などでは現代的総有を活かした成果が出ているが、土地という私益、換言すれば、各人・各世帯の資産・価値形成に資する土地までも、平時から地域で利用するというのは難しい側面があることは否めない。すなわち、民間事業は私有財産制度に基づく土地所有者らが自己のために行う行為が主流である。

## 1. 2 先行研究と土地活用の概念

先行研究としては、地方都市の土地活用に関連した研究がある（たとえば、大貝・江本 [2006]、堤 [1995]、福岡・野嶋 [2014]、溝上・江川 [2011] など）。これらの研究では、駐車場や農地として土地活用、保有するケースが主流であり、それ以外の土地活用の意向はあるものの、それに向かわせる切迫した状況はないという帰結となる<sup>5</sup>。すなわち、リスクを冒してまで、土地活用を行う志向性は無いと考えられる。他方、小嶋ほか [1997] では土地活用事業選択の観点から自治体施策

のあり方について検討されており収益優位性の重要性が述べられているが、自治体が一部の土地所有者に対して積極的関与はせず、収益優位性に配慮した施策形成はありえない。収益分析は、あくまでも土地所有者の検討課題である。土屋ほか [1992] においても大規模工場跡地の土地利用転換について自治体施策のあり方が検討されているが、土地所有者の判断に左右されるという帰結となっている。すなわち、土地活用において土地所有者の判断は絶対的なものである。

都市部においても、長期にわたって駐車場経営を行う土地所有者もいるが、駐車場から賃貸集合住宅経営へ移行するケースや、老朽化した建物を解体後、いったん駐車場として間もなく集合住宅が建設されるケースが目立っており、地方都市との差異は明白である。

本稿において、「土地活用」とは、単に土地を所有することだけに止まらず、新たな事業用建築物を建てたり整備するなどして収益を得たり、土地を売却して既存の土地に建てられた集合住宅の所有権・敷地権を得ること（後述する等価交換方式）と定義する。従って、土地売却の上、別の場所へ移動する場合など既存の所有地に対して接点が全くなくなった場合は土地活用とは定義しない。

直接的な土地活用に関する法体系は存在しないが、さまざまな要因が、土地活用への志向性や建築志向性を高めることが考えられる。土地所有者（以下、所有者）が、建築志向性を高める場面は以下の4つに分類（仮説）が想定される。

1) 既存の土地に対して所有者自身や家族が住まう、もしくは他者に住ませたり事業を行う目的がある。2) 所有者を含む関係者や他者の住居が古くなったことから、それを改善する目的がある。3) 所有者が高齢であり相続税など各種税制からの節税をする目的がある。4) 所有者や家族が既存建築物などで事業を営んでいる場合、既存の事業の整理縮小、廃止や新規事業を開始する目的がある。これらの仮説をふまえて、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と課題を提示することを目的として展開していく。

## 第2章 近年の土地活用

### 2.1 税制との関連

#### 2.1. (1) 相続税の法改正

前述した仮説のうち1)、2) については通常考える事項であるから、3) と4) の背景について検討する。近年の土地活用を考える上で税制との関連は無視できない。なかでも、相続税は、財産課税であり超過累進税率

によって課税されることから資産家とされる層にとっては現金納付が困難となるケースもある。そのため、比較的換金しやすい土地を駐車場として開放して相続税の納付に備えているケースが多い。すなわち相続対策においては、相続税の軽減と納付資金の確保がきわめて重要であるといえる。資産家とされる層は土地を所有しているケースが多い。こうした背景をふまえて注目すべき相続税の税制改正が行われた。

2015年1月から実施されている相続税の主な改正点は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(5000万円+1000万円×法定相続人の数)が(3000万円+600万円×法定相続人の数)へと引き下げられた。課税ベースが拡大するため、課税割合も拡大することにより地価の高い大都市圏では影響が大きい。

従来、相続税の対象は100人に4人程度の割合がめやすと、ごく限られていたが法改正により拡大して、少子高齢化進行による税収確保の観点から将来的には更なる対象拡大も予想される。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。

所有地に事業用建築物などを建設する場合、固定資産税・都市計画税の軽減が可能となり、中でも最も大きな節税を期待できるのは相続税である。「税金として納めるならば、土地活用して長く金を生み出す事業用建築物へ」という意欲を喚起させるのである<sup>6</sup>。これは換言すると、「税金を払う」か「ローンを組んで事業用建築物を所有するか」という観点から後者を選択するフローである。国税庁データ、2015年度相続税「課税状況の累年比較」によれば、相続人数、被相続人数、税額、税額控除、納付税額などあらゆる項目で2014年と2015年の比較において、数値が増大している。つまり、前述の法改正を経て、相続税というものがより身近になったといえ、対象者は必要な対策を講じる必要がある。

また、相続税の申告割合（申告対象の被相続人数/死亡者数）の都道府県ランキングは東京がトップで、愛知、神奈川、埼玉など、やはり都市部における申告割合が高い。人口と比例する死亡者数のみならず、相続税の発生する資産も集中していることが読み取れる。

仮に、事業用建築を決断した場合、建設時-印紙税・登録免許税・不動産取得税・消費税（建物）、購入後-固定資産税（土地、建物）・都市計画税など諸々の税負担が発生するものの、相続税の負担が大幅に軽減される、事業承継などのメリットがあるため、土地所有者の建築意欲向上に寄与することは明らかであろう。リスクについては後述する。

2. 1. (2) 中小企業の「事業承継税制」(相続税・贈与税)の改善

経済低迷や円高などの影響により、中小企業数は長年にわたって、減少傾向にあり、この15年間に約20%も減少している(1999→2014)。同時に、経営者の年齢も高齢化しており、日本経済を下支えする中小企業の事業承継が近年の課題となっている(中小企業庁2016)。

2009年に創設された、中小企業の「事業承継税制」(相続税・贈与税)の利用実績はきわめて些少で推移しており、制度の抜本的改革が求められていたが、前述した相続税改正に歩調を合わせる形で改正された。具体的には、「非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例」の適用要件の緩和や手続きの簡素化などが図られてアクセスのしやすい制度となったのである。

日本の法人の大半は中小企業であり、こうした企業が各地域で比較的広大な土地を所有しているケースが多く、こうした企業の土地活用も散見されるようになったが、背景には少子高齢化で喫緊の課題となっている事業承継税制の改善も大いに影響していると考えられる。

2. 2 建築基準法と高層化

研究対象地域を歩いて思うのは、時間の経過と共に「空が高くなっている」という点である。「空が高い」というのは抽象的な表現であるが、つまりは建築物の高層化が進行しているということである。東京でいえば、丸の内や品川、新宿、渋谷、池袋の主要ターミナル駅周辺はもちろんであるが、少し外れた場所においても、建築物の高層化が一層進んでいることは間違いない。台東区においても、2017年11月に新たなランドマークとなる

ビルが上野にオープンしたが、こちらも地上23階建てで高さは約120mにも及んでおり、上野のまちのイメージを一変させた。

アメリカ、ヨーロッパ、アジアなど諸外国のまちを歩くと、ダウンタウン(中心部)など一部は高層化しているが、日本の様に多くの地域に漠然と高層建築物が点在する国は稀である。こうした建築物の高層化には「容積率・建ぺい率・高さ制限・天空率」などの要素が関わっているのだが、日本の高層化はどこに起源があるのだろうか。

なかでも、容積率は都市の表層をつくる決定的な要素である。地価が上がるのは、需要に対して供給が少ないからであり、大量に供給すれば地価が下がるという論理に基づいて、容積率を高く設定した。しかしながら、容積率を高めることは、地価の上昇になることは当然の帰結であるが(五十嵐2000:13-14)、容積率の高設定により、建築物の高さは上昇していった。更には、政官財の癒着により、都市計画や関係法規の規制のすべてを適用除外にするという「都市再生緊急整備地域」<sup>7</sup>によって、どこでも申請さえすれば、青天井の建築が広範囲にわたって許されるという施策が影響しており、建築無制限時代の到来といえる(五十嵐2003:84)。ちなみに台東区の場合、秋葉原地区が都市再生緊急整備地域に指定(2017年8月2日現在)されており、近年の秋葉原の高層化はこうした施策が根底にあることがわかる(国土交通省HP、「都市再生関連施策」)。

東京23区においては、事務所建築物および集合住宅ともに、建物数の増加率よりも建物面積や延床面積の増加率が高かった。すなわち既存建物の解体とともに、新

表 2-1 土地活用に関連する代表的法律 [3区分]

区分	建築	まちづくり	生活
土地活用に 関連する 法	・消防法(1948)	・都市計画法(1968)	・高齢者の居住の 安定促進に関する 法律(2001)
	・建築基準法(1960)	・都市再生特別措 置法(2002)	・長期優良住宅の 普及促進に関する 法律(2008)
	・建築物の耐震改 修の促進に関す る法律(1998)		
	・高齢者、障害者 等の移動等の円 滑化の促進に関 する法律(2006)		

出典：筆者作成

規に建設される建物が著しく大型化あるいは高層化され、東京都心における都市空間の高密度化が進展している（田中 2008）。

高層化はメリット・デメリット両方あるが、デメリットを注視すべきだろう。たとえば、超高層ビル症候群とって、そこに住まう子どもの自立心が阻害されるといった精神疾患を引きおこし、死角が多いことによる犯罪の多発、コミュニティの形骸化、日照権を阻害するなどの環境破壊、エネルギーの大量消費などである（五十嵐 2004：79-83）。また、3.11 のような大規模災害や火災が発生した場合、いかに避難経路や避難場所を確保するのかといった防災の観点から極めて重要となるはずであるが、それが全く考慮されていない。

たとえば、「特定建築物の定期報告制度」(定期調査・検査報告済証)<sup>8</sup> という制度があり、これは不特定多数が利用する建築物においてエレベーターなどの設備の維持保全を目的としているが、実際に大きな災害が発生すると、建築物に付随した設備はほとんど機能不全となることは、3.11 を東京で経験した者でもわかることである。

また、2019 年 10 月の台風では高層マンションが林立する武蔵小杉において、停電、トイレ使用不能などの機能不全を招いたことも記憶に新しい。すなわち、いかにハードのチェックを行ったところで、不測の事態には全く不備がなく、ハードには欠陥・盲点があり、重要であるのは、地域コミュニティを基盤としたソフトである

といえよう。

土地活用に関連する代表的な法律を列挙したが（表 2-1）、こうした法制度が今日の建築、まちづくり、生活に寄与してきたことは事実であるが、五十嵐ほか（2014）が指摘するように、逆に阻害する要因になっていることも忘れてはいけない。たとえば、都市部において建築物の高層化が進行すれば、前述したように、適切な避難経路や避難場所の確保は難しく、そこに住まう高齢者・障がい者などは置き去りにされ、きわめて生きづらい社会となることが予想される。

建築基準法をふまえ土地活用においては、いかなる形で建築されているのだろうか。

事業用建築物を例示すると、賃貸住宅、高齢者向け住宅<sup>9</sup>、テナント付き住宅、医療モール、ビジネスホテルといった建築物がある。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な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。

都市部において、A タイプの土地活用が活発となっている背景として、前述した税制、法制度に加えて、金融機関などの融資制度が充実している点が挙げられる（表 2-2）。住宅建設となると、多額の費用を要するが多様な融資制度によって建築志向性は高まっているといえる。ローンだけではなく、それを保証する商品もみられる。

表 2-2 賃貸住宅建設向けの多様な融資事業例

区分	対象種別	金利タイプ	返済期間	諸条件など
(一財) 住宅改良 開発公社	・省エネ賃貸住宅融資 ・サービス付き高齢者向け 賃貸住宅など	15 年固定 35 年固定	最長 35 年以内	個人・法人ともに 利用可能
みずほ信託銀行	一棟の賃貸用集合 住宅の新築・既借 入ローンの借り替 え・購入	固定金利選択型 固定金利型 (30 年、30 年超)	最長 35 年以内	部屋数原則 6 戸以 上、融資対象物 件・敷地への第 1 順位の抵当権設定
住宅金融支援機構	まちづくり融資 (長期事業資金)	全期間固定	最長 35 年以内	金利は毎月見直さ れる。
アプラス	賃貸集合住宅新築 に伴う事業計画地 に設定された抵当 権抹消資金	変動金利	最長 20 年以内	借入時の年齢、20 歳以上 (個人) 代表者を連帯保証 人とする (法人)。
(一財) 首都圏不 燃建築公社	住宅金融支援機構 の保証	融資額×1.70～ 2.50%	20 年以下から 30 年超まで	地域による金利設 定の差異あり

出典：各社 HP を参考に筆者作成

### 2.3 土地活用をめぐるトラブル

前述したAタイプ（以下、事業用建築物）に際しては、竣工後、管理が必要となるが、これにもいくつかの種類がある。①所有者自らがすべて管理する形式、②不動産業者に入居募集等の業務など一部を委託する形式、③一括借上（サブリース<sup>10</sup>）により、家賃収入管理から修繕・清掃など、事業用建築物に付随した業務のすべてを不動産管理会社に委託する形式である<sup>11</sup>。

事業用建築物は、「建てて終わり」ではなく、むしろ、「建ててから」の管理がきわめて重要であり、建築後の多様なリスクに対応する必要がある。金利上昇、家賃下落、空室発生、修繕費負担などが代表的リスクであろう。

古くは、①や②の形式が主流であったが、現在では建設から管理に至るまで、一括して依頼するケースが多い。なかでも、最近問題となっているのが「管理」であり、法廷闘争が頻発している。以下に、L社に関連する2つの訴訟事例を提示する。

L社にアパートを貸している愛知、岐阜両県の所有者2人が、契約締結から9年後に同社から誤った説明を受け、賃料の減額に不当に合意させられたとして、同社を相手取り減額分の計約1214万円の返還を求める訴訟を名古屋地裁に起こした（朝日新聞：2017a）。他方、アパートの修繕費として、毎月10万円前後を支払ってきたにもかかわらず、契約通りに建物の補修がされていないとして、L社にアパートを貸す全国の所有者45人が、同社を相手取り、支払い済み修繕費計約2億4千万円の返還を求めて、東京地裁に提訴した（朝日新聞：2017b）。

L社は、このように全国各地で訴訟提起されている。同業他社でもこうした事案は急増しており、業者が敗訴しているケースが多い。土地活用については、建築前の税制対応をはじめとした相談から建築、竣工後の管理までを一貫して行っている会社が多く、土地活用を行う土地所有者も、会社も建築までの工程に重きを置く。会社は建築が決定すれば多額の利益を得て、土地所有者の目的は多様であるが達成される<sup>12</sup>。繰り返しになるが、事業用建築物は、「建ててから」が重要であり、「建てたら終わり」の一部の業者や、「建てる決断をさせたら終わり」の金融機関とは温度差があるのは当然であり、土地活用に付随して、こうした訴訟提起は今後も増加するだろう。先行研究レビューで地方都市における土地所有者の土地活用志向性はあるものの消極的であったとしたが、その判断は、こうした事案を見る限り正しい選択であると考えられる。それでは東京ではどうであろうか。以下で検討していく。

## 第3章 事例分析（東京都台東区）

### 3.1 台東区における土地利用の歴史と現状

本稿では、東京都・台東区（北部地域）を事例研究対象としている。これは東京23区に属しているが、①低層住宅割合が高く、②相続税対象者が全国平均（4.4%）と乖離せず（2014年申告割合7.9%：落合会計事務所HP）、③吉原・山谷といった「特殊地域」を包含した地域であることから選定した。風営法上、吉原では既存の建物の建替えは許可されないが現在でも多くの店舗があ



図3-1 分析対象地域（丸囲み部分を北部地域とする）

出典：台東区 2011：22

り、山谷では日雇い労働者の減少により外国人旅行者への宿泊施設の「転換」がみられるが、特殊な地域であることはまちがいない。

すでに高層化が進んでいる地域や相続税対象者が多い地域では土地活用が進行していると考えられ、一定の環境負荷があると考えられる地域であれば、都市部のニュートラルな土地活用の研究に適すると考え対象とした。

上野・浅草という江戸時代からの日本を代表する繁華街と380余の寺社、四季折々の行事が象徴的な台東区であるが、いかなる歴史を辿ってきたのであろうか。以下では、浦井（2007：104,142）、台東区（2011「概要版」：2）に依拠して検討する。

1947年、下谷区と浅草区が統合して、台東区が誕生し当初は木造の建築物が大半であったが、まちは徐々に整備された。1955年以降は、池田内閣の所得倍増計画の下、台東区は活況を呈した。具体的には、浅草の劇場・映画館が多くの人を呼び込み一世を風靡した。上野にも美術館・博物館などが整備されて、この当時から外国人観光客が多く訪れるまちであった。

そして、1964年の東京オリンピックを契機として、まちは大変貌を遂げる。高速道路建設、歩道橋整備をはじめとして、寺社などの歴史的・文化的資産と相まって、まちが進化していった。現在では、JRをはじめとして、つくばエクスプレスや都営大江戸線の開業によって交通もきわめて至便となり、一時減少傾向であった人口も、近年は増加の一途を辿っている。

都市計画法上の用途地域によれば、台東区の80%が商業地域であり、残りの20%が住居地域となっており、産業とともに形成されてきた区であるといえる。商業地域が区域の大半を占め、住商、住工など複合的な市街地が基調となっており、問屋街や専門店街等の性格を持つ限界もある。なかでも、浅草、上野、浅草橋地域は商業・業務系の施設が集積し、広域商業地としての性格が強くなっている。具体的には、皮革の地場産業は全国的規模であるし、玩具、人形、神仏具など多岐にわたる。また、総人口は、1985年以前から、大きく減少傾向であったが2000年には歯止めがかかり、増加傾向に転じている。将来人口推計においても、日本人はもちろんのこと、外国人も増加して2024年には20万人を超える見込みとなっている<sup>13</sup>。他方、注目すべきは昼間人口の減少である。1990年代より、昼間人口は減少傾向にあり、昼間就業人口の減少が考えられる。すなわち、台東区の産業停滞、職場減少などの問題が浮き彫りになっているといえる（台東区長期総合計画（2015：9 - 11）。「図3-1」の分布では、南部地域においては低層から超高層まで幅広く分布しているが、北部地域においては低層が

中心である<sup>14</sup>。

### 3. 2 台東区における土地活用に関連した助成制度

近年、各自治体において、建替えに関連した各種助成制度が充実しているが、台東区においても前述した土地利用の現状を踏まえた、さまざまな助成制度がある。たとえば、以下の表の通りである（表3-1）。

建替えに伴う建築資金の助成、建築物に起因した減税、特殊形状地の整備などに大別できるが、やはり、建替え支援、減税の割合が高く、こうした土地所有者のニーズが高いことと防災の観点を自治体が重要視していることが読み取れる。

台東区・建築課の窓口担当者によれば、「東京都と台東区の連携による「防災都市づくり推進計画」の策定以降、こうした助成制度は年々増加している」という（2019年12月2日聞き取り）。たとえば、台東区の特徴として木造住宅が密集している地域（以下、木密）が多いことが指摘できるが「浅草北部地域防災性向上の推進事業」として木密のまま建替えが進んでいない地域に対して建替え支援の助成金がある<sup>15</sup>。このように都市部においては、木密改善など「防災・減災」と「土地利用」施策の一体化が主流となってきている。また、助成制度を要約すると「税減免」など所有者向け名称があるものの、目的を概観すれば「まちの防災・減災」を目的として展開されているといえよう。

### 3. 3 台東区北部地域における現地踏査

台東区における近年の土地活用事例を踏査・目視観察し、ケーススタディーとして相応しい4件の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利用に至る経緯を推察した（匿名化により倫理的配慮を施している）。台東区には、明治通り、浅草通り、蔵前橋通りなど、幹線の役割を担う横断道路が存在しているが、本稿では、『台東区景観計画第1部：26』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」としている（図3-1）。

なお、現地踏査は、「北部地域」を『ブルーマップ』と照合しながら、土地活用事例として23件確認した上で4件を抽出した。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する。

北部地域は、昔ながらの商業地、住宅地があるだけでなく、前述したように特殊な地域を包含しており、先行研究に登場することは少なく、対象として取り上げる意義があると考えた。商業地には中小企業が多く、住宅

表 3-1 台東区における土地活用に関連した助成制度例

区分	助成金名称	内容
建替え支援	浅草北部地域防災性向上の推進事業	木造など建物建替えが進んでいない地区における耐火・準耐火建築物への建替え支援
	台東区住まいの共同化と安心建替え支援～共同化助成	複数敷地の一体利用を行って建築する場合の助成
	台東区住まいの共同化と安心建替え支援～安心助成	準防火地域内（不燃化特区を除く）における防災性の高い住宅建設に対する助成
	台東区住まいの共同化と安心建替え支援～三世代住宅助成	三世代が安心して居住できる住宅整備と空地確保による住環境整備に対する助成
固定資産税・都市計画税の減免	防災上危険な老朽化住宅を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の減免	区の指定した条件を満たす老朽住宅除却後の土地に対する減免
	不燃化のための建替えを行った住宅にかかる固定資産税・都市計画税の減免	不燃化特区に指定された地域内で、不燃化に資する建替えを行った住宅に対する減免
整備事業	狭い道路拡幅整備事業	幅員の狭い道路の拡幅整備を行った場合の助成

(台東区資料を参考に筆者作成)

表 3-2 現地踏査による代表的事例

- ①事例 A, 約 500㎡ (銭湯⇒賃貸集合住宅)：路地 (12メートル以上の前面道路あり), 2015 年新築  
樋口一葉記念館という観光拠点に近い立地であるが、同時に吉原地区にも隣接している。もともと、銭湯であったが老朽化しており、建設前はコインランドリーのみを残していた。現在、RC 造：9 階建ての賃貸集合住宅となった。所有者は別住所となっており、本事例は、「事業承継」に該当する。
- ②事例 B, 約 300㎡ (事務所、住居⇒医療モール、事務所、住居)：第三次緊急輸送道路, 2017 年新築  
低層かつ老朽化した 1 階部分の天井高がある事務所 (会社) と住居があった。緊急輸送道路<sup>16</sup> に面している。この会社の HP を確認すると、今回の土地活用に合わせる形で事業の一部を譲渡している。現在、RC 造：5 階建て医療モール、事務所、所有者住居の複合型ビルとなった。本事例は、「建物更新」、「事業承継」に該当する。
- ③事例 C, 約 200㎡ (駐車場⇒高齢者向け賃貸集合住宅)：路地 (12メートル以上の前面道路あり), 2013 年新築  
従来は駐車場であり、土地は台東区の特徴でもある寺の所有となっている。建物は地元不動産会社所有である。この住宅は自治体による高齢者施策も関係している住宅で助成金補助も得て建設していることが推察される。現在、RC 造：10 階建ての高齢者向け住宅となっている。本事例は、「事業承継 (不動産会社)」に該当する。本事例以外にも台東区には寺所有の土地が大量に存在し、少子化に付随した檀家の減少など寺経営を圧迫する背景もあり、寺が土地活用を活発化する可能性も大いにある。
- ④事例 D, 約 400㎡ (駐車場、事務所、住居⇒賃貸集合住宅)：第一次緊急輸送道路, 2006 年新築  
大半が駐車場で一部会社であった。駐車場起点の土地活用である。従来、所有者が事業を営んでいたが、相続が発生しており、事業承継の意図がうかがわれる。相続人の 1 人がこちらを住居としており、現在、RC 造：8 階建ての賃貸集合住宅となっている。本事例は、「建物更新」、「事業承継」に該当する。C と D の事例は、いずれも駐車場経営から転向した事例であるが、事業として「手元残り」が少なく、建築志向性を高める要素となっている<sup>17</sup>。事例 D と同様に第一次緊急輸送道路に面しており、事業承継の意思がない、承継者不存在の場合、土地を等価交換した上で当該地の高層マンションに区分所有を取得するケースも散見された (前述した土地活用類型 B)。

地においても木密が点在するなど、さまざまな要素をもつまちでもあり、多様性のある地域である。2年半にわたる現地踏査をふまえて、代表的と考えられる事例を抽出した(表3-2)。なお、事例抽出にあたっては既存建築物については明らかに新しく建築されたと目視確認できるものを登記簿と照合することにより確認した。情報は登記簿に依拠することから調査時期と新築年は必ずしも一致しない。

「表3-2」で記述したように、土地活用には面積や立地のほか、事業縮小・廃業・承継や駐車場の有効活用、相続が影響していることが明らかとなった。もちろん節税や自治体などの助成制度といった事柄も関係しているが、土地活用を後押しするのは、直接的に日々の生活に直結する事象である。近年、大幅に減少傾向にある銭湯、ガソリンスタンド、町工場など斜陽産業と称され土地所有者を兼ねる経営者は事業継続か廃止かという選択と共に土地をいかにして活用するかという観点が不可欠となる。ITやAIなどの技術革新は同時に新たな斜陽産業を「創出」する。また、こうした事象は前述した台東区の趨勢(昼間人口減少要因)とも一致している。

## 第4章 総合考察

少子高齢化、地方都市の衰退(都市部への一極集中)などの進行が見込まれ、ロールズが指摘した「格差解消の分配」、五十嵐が指摘した「総有」、いずれも将来的には政策として提示される可能性があるものの現段階ではその可能性はなく、民間事業は主として土地所有者が個々の事情に照らして諸々の目的達成のために土地活用を展開する。

土地活用に付随する建築意欲は、個人であれば高齢者が相続税対策や次世代に事業を遺す場合、法人であれば事業転換や事業縮小・廃止を検討している場合、また両者に共通している要因としては老朽化した建物を更新するにあたって、付加価値を求めて醸成されることが明らかとなった。また、第1章で提示した仮説はすべて合致していた。

税法改正、容積率緩和などにより今後も都市部において賃貸集合住宅などの事業用建築物は増加するだろう。土地も限られるため、ますますそれらは高層化していくことも間違いない。土地活用においては、大地主は勿論

のこと、斜陽産業とされる経営者が主体となっていくだろう。具体的には、ガソリンスタンド・銭湯・町工場などの中小・零細企業である。

先の見えない時代であるがゆえに、子供に対して資産・事業として継続的に多くの店賃を見込める建築物を遺す傾向は今後も強まり、相続人がいないケースは土地を手離し、都市部においては事業用建築物建設とともに高層化もより一層進行すると考えられる。

土地活用に付随した建築志向性を高める要因は、本稿のタイトルの通り、人口集中する「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できる。土地所有者が、以下の条件により多く該当するほど建築志向性は高まると考えられる。⑥についてはメリット・デメリットも付加した。

- ①一定の敷地面積を有すること  
(現地踏査における土地活用実績から最低50坪：約170㎡以上[23件すべて該当])。
- 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。

- ・相続対策<sup>18</sup>からみた事業用建築物を建築するメリット・デメリット
- 財産圧縮額が大きい。➡金融機関融資により手許資金以上の資金投下も可能となる。
- 既存所有不動産の次世代への承継、活用するための対策として有効である。
- ×賃貸経営リスク(立地、少子化などによる空室の発生、リフォーム、大規模修繕、設備投資など継続的な出資を要する)がある。
- ×親族間で遺産分割が困難である。➡不動産共有は避けた方が賢明である。
- また、建築志向性に与える影響評価をこれまでの考察から、表として以下に整理した(表4-1)。
- 土地所有者は、一定の要件(敷地面積、建築物老朽

表4-1 土地活用における建築志向性に与える影響評価(筆者作成)

区分	敷地面積・立地	節税対策	事業・資産承継	建築物の老朽化	助成制度
影響度	○	◎	○	○	△

化)を備えたうえで、節税、事業・資産承継を検討する。助成制度は少なからず影響するが、事業用建築物は事例すべて億単位のローンを組んでおり、本稿における土地活用に該当する地主にとっては重要な要素ではないと考えられる。建築費に占める助成金の割合は些少に止まるからである。助成制度は自治体施策のアピールの側面もあるだろうが小規模建築には影響を与える可能性はある。

他方、都市部を中心とした建築物の高層化をめぐることは、当該地の近隣地主との軋轢が各地で散見されるが、国を中心とした政策や本稿で指摘した要因が重なり、高層化を止める手段はなく、都市部においては「高層化された事業用建築物」を住宅政策の中心に据えて議論することが重要となってくる。

土地活用における課題としては、「高層化」、「大規模化」による維持管理コストの増大・災害時のインフラ不全・2次災害発生のほか、「近隣との軋轢」、「事業用建築物に住まう高齢を含む単身者の集積」によるコミュニティの形骸化などが指摘できる。維持管理コストが家賃に転嫁されても都市部にある物件であれば直ぐには需要の落ち込みはないかもしれないが人口減少の進行により、本稿の対象地域は、必ずしも高い需要を維持し続けるとは考えづらい。また、人と人との交流が減少することで山手地域とは異なる台東区本来の特徴が喪失する可能性もある。すなわち、こうした課題は土地活用の当事者(地主)のみならず、地域住民、行政にも多大な影響を与えることを示唆している。

本稿では、台東区北部を対象としたが、地域によってマスタープラン、土地利用現況、景観計画なども異なり、土地活用に係る建築志向の要因と課題を論定することには限界がある。したがって、建築志向は地域によって変化することも考えられる。他方、現地踏査においては特定エリアの登記簿(東京法務局:台東出張所管轄)による限られた対象先での検討に止まっていることから影響度に関する考察の客観的評価として論じるには難しい側面があるかもしれない。また、今回は理論にふれたことで少ないサーベイとなったが、より多くの先行研究

を参照した上で現地踏査やアンケート調査を実施できれば更なる発見もあるかもしれないが、それらは今後の研究課題としたい。

## おわりに

本格的な人口減少社会到来が現実のものとなり、これまで以上に将来世代への「まちづくり」継承も課題となっているが、ヨーロッパに倣い永続的に建築物を使用し遺す意識を高めて取り組まなければ、将来は味気ない無味乾燥とした「まち」になってしまう。日本では従来から「壊して、建てる」文化があるが意識変革を行い「使い続ける」ことが必要であろう。税収確保も重要であるが、まちづくり・景観・防災にも配慮した総合的な施策づくりが望まれる。

また、ロールズや五十嵐らの指摘のように私有財産制度に異論を唱える意見にも賛同できるが、今日の資本主義社会において大きなパラダイム変化が起きることは想像しづらい。「偶然」に富を得た者は、遅かれ早かれ「必然」としてそれを利活用する必要が生じる。土地活用に係る事業用建築に特化した業界(管理を含む場合が多い)が急速に業績拡大を図っている。これには考察したように問題点も散見され、事業用建築を検討する土地所有者らは家族をはじめとした関係者全員と密に情報共有を図った上で周到に計画し、災害など不測の事態に備えて近隣とも良好な関係を構築する必要がある。

高度経済成長を支えた産業が斜陽となり、後継者不足の問題なども重なって事業廃止・転換を図るケースも多く、そうした産業も含めて上記業者は営業活動を徹底しており、今後も都市部において事業用建築、高層建築の増加が見込まれる。土地所有者、家族などの関係者にとって有益であっても、大災害が発生した場合のインフラ不全などの混乱やコミュニティ形骸化など多くの問題を包含していることを踏まえると社会的には有益とはいえない状況が想定されるが、それを止める術は今のところない<sup>19</sup>。

## 注

- 1 「レジリエント・シティ」は、地域を取り巻く様々な変化(自然環境・社会環境の変化、技術の進化等)を先読みし対応しながら、街を持続的に発展させるというコンセプトである。国土強靱化の名のもとに100年に1度あるかないかの津波を想定した巨大防潮堤が東北地方に建設されている。費用対効果や環境負荷、景観などを考慮すると負の要素が強いと考えられるが、これが日本の現状である。公共事業神話の一つに「誰も責任を取らない」という側面があり、無責任な公共事業が推進される(五十嵐2013:479-480)。
- 2 日銀の「量的・質的金融緩和」によって、国債利回りが低下しており、生保は運用改善の為に投資先を株式・不動産に拡大している。「安定利回りが見込める大都市圏の賃貸マンションは投資家の取り合いになっている」状況として報じられている(日本経済新聞 朝刊:2014/6/30)。

- 3 事業用建築物とは、延べ床面積で規定される廃棄物に関連する概念であるが、本稿では異なる定義として展開する。
- 4 日本の都市は、「縦、横へと無秩序に延びた市街地」において、バラバラに形成されている。これには、絶対的な土地所有権が大きく関わっており、「総有」概念においては、既存の個人、法人といった単位ではない、新たな主体が必要となる。状況によって異なるが、株式会社、組合、公益法人、NPO、などが想定される（五十嵐ほか2009：174-179）。
- 5 大貝・江本 [2006] では豊橋中心市街地の研究で他の研究とは少し異なり節税対策などの概念が加わる。
- 6 賃貸住宅を建設した場合の相続税対策効果は非常に大きい。たとえば、1億円で建築した場合、換言すると資産が「現金」➡「建物」へ変化したといえるが、この場合、建物を固定資産税評価額で評価する（建築費の50～60%程度）こととなり（6000万円とする）、それに対して貸家になるため借家権（30%）を減額（▲1,800万円）して、結果として相続税評価額は、約4200万円となって、約5800万円の圧縮に成功することになる。他方、土地についても貸家建付地評価となって評価額の圧縮が可能となる。つまり、資産家にとって、資産をどう所有するかという観点が重要である。
- 7 都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域である。現在、都市再生緊急整備地域として53地域（2017年8月2日時点）が指定されている（国土交通省HP、「都市再生関連施策」）。
- 8 消防法に基づく防火対象物点検報告や消防用設備等点検報告とともに、建築物の安全性を確保するために重要な調査・検査である。定期調査・検査には4種類あり、①特定建築物定期調査、②防火設備定期検査、③建築設備定期検査、④昇降機等定期検査である。土地活用との関連でいえば、建築前・後にかかわらず、一定の床面積、高さなどがあれば個人宅以外の大半の建築物が該当するといえる。すなわち、普段から建築を意識させる施策がある（東京都2017）。
- 9 超高齢化が進展するなかで、介護施設や高齢者向け住宅は有望市場といえる。また、こうした施設・住宅は立地や景気の影響を受けにくいというメリットがある。
- 10 サプリース方式とは、個人所有者が所有物件を不動産管理会社に一括で貸し付ける転貸方式である。会社は個人所有者に借上げ家賃を支払う一方で、借り上げた物件について入居者を募集して、「家賃収入」を得る。会社が空室などの経営上のリスクを負うことになるため、満室時の実質管理料（賃借人からの家賃収入）は高く設定されるのが一般的であるが、空室が増加すると会社は赤字になる可能性がある。
- 11 個人所有者の所得を不動産管理会社に移転させるための方法としては、大きく分類して①管理料徴収方式、②転貸方式（前掲注）、③不動産所有方式の3つである。これらの活用によって、収益物件から生じる所得税の軽減につながる。
- 12 「損しないビジネスモデル」として、融資を行いたい銀行などの金融機関と建築、サプリースによる利益を得たい業者に勧められて、アパート経営に乗り出した地主が契約を巡るトラブルで破綻するケースが相次いでいる。L社は、銀行とタッグを組み、地方の明らかに需要のない場所でも営業活動を行っている実態がある（週刊朝日2017/9/29）。建築関連業者に勧められたのみでは、信用せずとも銀行など金融機関が絡むと土地所有者の背中を後押しするのである。
- 13 人口は増加傾向であるが、児童・生徒数は減少傾向で、区立の小中学校の統合が進み、現在も8つの小中学校跡地が生じており、まちづくり・区民福祉向上・財政健全化推進などの観点から、学校跡地の活用が課題となっている。
- 14 図3-1については台東区 [2011] から引用しているが、「都市計画マスタープラン」や「北部地域の現況等」も参照している。本文でふれたように北部地域では低層住宅が多く、古い木造住宅も多いため倒壊危険性などが指摘されている。
- 15 木密の問題点としては「延焼」やそれに伴う「消防対応の遅れ、対応不能」等が考えられ、都市計画上、こうした地域を改善させることが重要である。こうした木密地域は、個々の敷地が大きくないケースが多く容易には進まないと考えられる。
- 16 緊急輸送道路とは、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線のことである。利用特性によって第1次から第3次まであり、この道路に面した建築物に対する助成制度も多様にある。
- 17 住宅の建っている宅地は、住宅用地に対する課税標準の特例が設定されており、住宅政策の一環として、税額を低く抑えるという目的がある。たとえば、【住宅用地に対する課税標準の特例：固定資産税】として、200㎡までの小規模住宅用地の部分につき評価額の1/6とされているのに対して、住宅の建っていない宅地（駐車場敷地含む）は特例がない。他方、消費税との関連においても、駐車場貸付収入は消費税の課税売上とみなされる。こうしたことから、単純に駐車場として土地を利用しているだけでは、固定資産税などに消化されて手元に残りづらくなるのである。マンション家賃収入は非課税であるから、駐車場のメリットは限定的である。また、相続税との関連でも、貸駐車場は自用地として評価されて節税の観点からは不利である。
- 18 相続対策とは、大きく3つに分類ができる。①遺産分割対策（相続税の対象外の人でも対策要する）、②納税資金対策（税の為の資金がない場合もあり、物納・延納の検討も含む）、③節税対策（多く遺すための対策）である。節税対策としては、Ⅰ. 法定相続人数を増やす（たとえば、養子縁組）。Ⅱ. 相続財産を減らす（使い切る）。Ⅲ. 相続財産の遺し方を工夫する（本稿で述べている賃貸集合住宅建設など）。相続財産額別遺産係争件数においては、必ずしも多額の財産について係争となっているわけではなく、実に財産1億円以下の比率が全体の約90%を占めており、大半の事案に「土地」が絡んでいる（最高裁判所事務総局 [編] 2016:66-67）。
- 19 久田 [2016] では、大規模建築の火災、地震発生時のレベル別の被害、対応想定が示されているが、災害の種類、レベルによって対応が異なるため避難・救援は容易ではないと指摘している。

## 参考文献

### 【図書】

- ・ John Rawls [1999]『A THEORY OF JUSTICE REVISED EDITION』  
MASSACHUSETTS, THE BELKNAP PRESS OF HARVARD UNIVERSITY PRESS CAMBRIDGE.
- ・ 五十嵐敬喜・美しい都市をつくる研究会 [2004]『事実の都市』法政大学出版局。
- ・ 五十嵐敬喜（編）[2006]『建築革命－偽装を超えて「安全」で「美しい」まちへ』建築ジャーナル。

- ・五十嵐敬喜ほか [2009]『都市計画法改正－「土地総有」の提言－』第一法規出版。
- ・五十嵐敬喜 [2013]『「国土強靱化」批判－公共事業のあるべき「未来モデル」とは』岩波書店。
- ・浦井正明（監修）[2007]『目で見る台東区の100年』郷土出版社。

【学会論文など】

- ・五十嵐敬喜 [2014] 大震災復興特集 / 特別論考：価値転換「被災地ではなぜ住宅建設がおくれるのか」, 『農村計画学会誌』, 第32巻4号, pp479-481。
- ・五十嵐敬喜ほか [2014]「高齢社会における不動産開発－持続可能な居住環境形成への道」, 『日本不動産学会誌』, 第28巻第4号, pp9-30。
- ・栗村亜寿香 [2016]「ロールズ『正義論』における「偶然性」概念の考察」, 『社会システム研究』第19号, 京都大学大学院人間環境学研究所社会システム研究刊行会, pp47-67。
- ・大貝彰・江本晃美 [2006]「豊橋中心市街地における土地及び建物所有者の土地活用意義（都市計画）」, 『日本建築学会技術報告集』, 12 (24), pp371-376。
- ・小嶋勝衛ほか [1997]「都心居住者の土地活用事業選択とその要因に関する研究－東京都心部のモデル地区の分析を通して－」, 『日本建築学会計画系論文集』, Vol.496, pp131-136。
- ・田中耕市 [2008]「1990年代の東京23区における都市密度変化と土地利用転換－事務所建築物と集合住宅を対象として－」, 『地学雑誌』, 117 (2), pp479-490。
- ・土屋泰樹ほか [1992]「大規模工場跡地の土地利用転換に関する研究：神奈川県に着目して」, 『都市計画論文集』, 54 (3), pp1237-1244。
- ・堤純 [1995]「前橋市の市街地周辺地域における土地利用の転換過程－土地所有者の土地利用に関する意思決定を中心に」, 『地理学評論』, 68A-11, pp721-740。
- ・久田嘉章 [2016]「レジリエンスな社会構築のための被害低減策と対応力向上策の現状と事例報告」『土木学会論文集』F6（安全問題）, Vol.72, No.2, pp I .1- I .14。
- ・福岡敏成・野嶋慎二 [2014]「地方都市における大規模土地所有者の所有実態と土地活用意識に関する研究」, (公社)日本都市計画学会, 『都市計画論文集』, Vol.49, No.3, pp453-458。
- ・溝上章志・江川太一 [2011]「中心市街地における低・未利用地の実態と地権者に用途変更を促す支援策の実行可能性」, 『土木学会論文集』D3（土木計画学）, Vol.67, No.1, pp39-51。

【新聞・雑誌】

- ・『朝日新聞』朝刊 [2017年9月8日 (a)、同9月21日 (b)]。
- ・『日本経済新聞』朝刊 [2014年6月30日]。
- ・『週刊朝日』[2017年9月29日]。

【地図、官公庁発行冊子・資料など】

- ・国土交通省 総合政策局 [2018]「建設工事受動態統計調査報告：平成30年7月10日公表」。
- ・最高裁判所事務総局 [2016] (編)『司法統計年報3家事編 平成27年』法曹会。
- ・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－ 201409』。
- ・(社)民事法情報センター [1996]『ブルーマップ台東区－住居表示地番対照住宅地図－』ゼンリン。
- ・台東区 [2011]「台東区景観計画」, 台東区都市づくり部。
- ・台東区企画財政部企画課 [2015]『台東区長期総合計画』。
- ・台東区助成制度各種資料 [2019]。
- ・中小企業庁調査室 [2016]「経済産業省2016年版 中小企業白書概要 平成28年4月」。
- ・東京都都市整備局市街地建築部建築企画課 [2017]「あなたが利用する建物には定期検査・検査報告済証がありますか？」。
- ・東京法務局台東出張所管轄における複数の土地・建物全部事項証明書。

参考 HP：最終閲覧日

【省庁・自治体関連】

- ・国税庁, 「平成27年相続税」, <https://www.nta.go.jp/tokyo/kohyo/tokei/h27/sozoku.htm> (2019/7/11)。
- ・国土交通省, 「都市再生関連施策」, [http://www.mlit.go.jp/toshi/crd\\_machi\\_tk\\_000008.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000008.html) (2019/7/13)。
- ・台東区「都市計画マスタープラン」  
<https://www.city.taito.lg.jp> (2019/11/30)。
- ・台東区「北部地域の現況等」  
<https://www.city.taito.lg.jp> (2019/12/5)。

【税務関連】

- ・落合会計事務所,  
[http://www.ochiaikaikei.com/mlmg/201602091110\\_1176.html](http://www.ochiaikaikei.com/mlmg/201602091110_1176.html) (2019/8/23)。

【その他】

- ・ アプラス, 「抵当権抹消資金」 [www.aplus.co.jp](http://www.aplus.co.jp) (2019/8/16)。
- ・ 住宅金融支援機構, 「まちづくり融資」 [www.jhf.go.jp](http://www.jhf.go.jp) (2019/8/11)。
- ・ (一財) 住宅改良開発公社, 「賃貸住宅融資」 [www.kairyokousya.or.jp](http://www.kairyokousya.or.jp) (2019/6/23)。
- ・ (一財) 首都圏不燃建築公社, 「保証資金」 [www.funenkosya.or.jp](http://www.funenkosya.or.jp) (2019/6/5)。
- ・ みずほ信託銀行, 「賃貸用集合住宅用ローン」 <https://www.mizuho-tb.co.jp> (2019/8/25)。