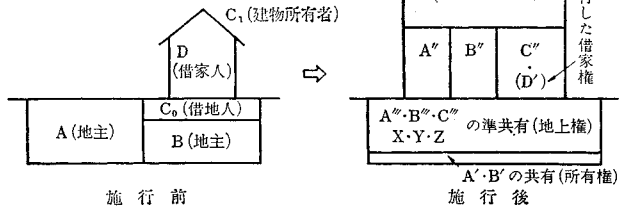


立 体 換 地 ———— 石 川 哲 久

立体換地とは、土地区画整理法・第93条(宅地の立体化)で述べられているように、過小宅地の換地計画を避けるため、地積の小さい従前の宅地または借地について、換地計画において換地またはその借地権の目的となるべき宅地もしくはその部分を定めず、建築物の一部およびその建築物の存在する土地の共有持分を与えるように定めることができるということである。これは、従来から過小宅地または過小借地をなくすることが、災害防止および衛生の向上の観点からももっとも要請されるはずの密集市街地においては余裕のある宅地が少ないため、宅地または借地の適正化が困難であるということが経験されたため、この困難を打開する手法として規定されたものである。しかし、この規定は、権利者のうち過小宅地の所有者または過小借地権者を集合して建築物に收容するもので、土地が建築物に替わること、従前の生活形態の大変革を要すること、およびその対象者が施行地区内の部分的なものであり、権利者相互の格差が著しいことなどの運用面での困難さに加えて、法律の施行に必要な当該部分に係る政令等が未整備であることなどにより、その実施された例はまだない。

しかるに、密集市街地において大きな面積の公共施設を整備するためには、立体換地の考え方を進めていく必要があり、この主旨は、都市再開発法の制定に伴い廃止された(旧)公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律に基づいて施行される市街地改造事業で、施行区域内の全面的な立体

換地として実現をみた。さらに、その後、単に公共施設の整備のための立体換地にとどまらず、土地



の健全な高度利用を図るため、あわせて建築物および建築敷地の整備を行なう一体的な市街地の整備手法として、防災建築街区造成法とを発展解消させて都市再開発法の成立をみたわけである。

都市再開発法では、権利変換という表現になっているが、その考え方は、従前の土地・建物の権利に替えて、従後の整備された建築物および建築敷地の一部の権利を与えるものであり、各権利の変換の状態は上図ようになる。すなわち、従前の土地所有権(A)、底地権(B)に替えて建築敷地の共有持分(A'·B')、建築物の一部を取得する権利(A''·B'')およびこれに見合う地上権の共有持分(A'''·B''')が与えられる。従前の借地権(C0)に替えて、同じく建築物の一部を取得する権利(C'')およびこれに見合う地上権の共有持分(C''')が与えられる。また、従前の建築物の所有権(C1)に替えて、同一所有人(C)の場合は、借地権(C0)と合わせてC''·C'''が与えられる。他に借家権(D)は、従後の建築物の一部を借家権を取得する権利(D')に移行する。ほかに、X·Y·Zは、事業資金調達のために売却される保留床の権利である。

権利変換は、よく考えられた仕組みであるが、実際の運用にあたっては、注意しなければならない点がある。その第一は、従後の建築物の一部等の原価が建築工事費と建築敷地の地上権価格とで構成されているので、従前の土地・建物価格が低すぎると、十分な面積の権利変換が困難となること、第二に、区画整理事業と異なり、借地権を底地権と分けて権利変換するため、借地権者については従前の権利価格が低くなり、十分な面積の権利変換が困難になる傾向にあること、第三に、従後の建築敷地が一筆の共有になるので、従前の表宅地・裏宅地の格差がある場合、裏宅地権者の権利変換が相対的に苦しくなること、第四は、区画整理の資金財源である保留地と類似する保留床が建築物と土地と合わせたものであるため、その市場性が限定され易いということなどである。すなわち、都市再開発法に基づく市街地再開発事業が、現在の資金枠の中でどのような地区でも実施可能というわけにはいかないため、その計画にあたっては、綿密な調査・検討が望まれる。

(筆者・建設省都市局都市再開発課)
都市再開発係長