

再開発ブーム下における土地所有存続をめぐる選択と制約 ——土地特性が移転可能性に与える影響に着目して——

Choices and Constraints of Landowners under Urban Redevelopment Boom

The Impact of Land Characteristics on Ownership Transfer in Central Tokyo

栗原 真史

KURIHARA, Masashi

(同志社大学研究開発推進機構 特別研究員 A)

【要旨】

本論では、1980年代以降の都心地域における地上げや都市再開発の過程で生じた、土地所有の移転／存続をめぐる選択と制約を検討する。とりわけ土地を手放すか否かという移転可能性に対して、土地の規模や利用状況などの土地特性がどのような影響を及ぼすのかに焦点をあてる。都心地域であるT町を事例として、不動産登記簿に基づき1980年以降の土地所有移転データを作成し、地上げと都市再開発（市街地再開発事業）の2局面について回帰分析を行った。分析の結果、地上げ局面では小規模な土地ほど移転しやすい傾向が確認された。他方、都市再開発局面では、小規模であることに加え、住居専用利用の土地が非居住系利用よりも移転しやすいことが示された。また、両局面を比較すると、地上げ局面よりも都市再開発局面の方が土地特性による移転可能性の差異が大きかった。以上の結果は、再開発ブームに伴う異なる変化の中で、土地特性に規定された偏りを伴いながら土地所有者の選択が積み重ねられることで、都心地域の一部が土地の高度利用の対象へと段階的に組み替えられてきた可能性を示唆している。

キーワード：『地上げ』『都市再開発』『土地所有移転』

1 問題の所在と本論の目的

1.1 地上げ・都市再開発下での土地所有の存続と移転

1980年代以降の再開発ブームとその影響への懸念が議論されて久しい。グローバル化やネオリベラル政策の進展を背景とした建造環境の再編の結果、東京都心地域の姿は大きく変貌してきた（Sassen [1991]2001=2008; 町村 1994; 城所・瀬田編 2021）。とりわけ大きな空間的インパクトを伴った出来事として、バブル期の地価高騰の中で生じた地上げと、大幅な規制緩和を背景とした大規模再開発の増加を挙げることができる。繰り返される再開発ブームの中で都心地域では富裕層の集中や分極化を伴う階層・住民の入れ替わりが起きていることが指摘されてきた（橋本・浅川編 2020; 城所・瀬田編 2021）。

一連の変化はローカルな現場でいかなる摩擦やジレンマを引き起こしてきたのか。この

点について本論では、土地所有の移転／存続をめぐる選択と制約に焦点をあてる。都市空間の変化はその背景に常に土地の取引を伴う。この間の再開発ブームとは、見方を変えれば、繰り返される変化と出会う中で、個々の所有者が土地を手放すか否かというマイクロな選択をその都度積み重ねていくプロセスに他ならなかった。他方、そこでは必ずしも所有者の望み通りの選択がなされるわけではない。周囲の開発価値や利用価値が高まり土地の相対的評価がコントラストを帯びるようになる中で、所有する土地の規模や利用状況は所有者の選択を左右してきたものと思われる。地上げや都市再開発の流れの中で土地特性は土地所有の移転可能性にどのような影響を及ぼすようになったのか。こうした問いを検討することは都心地域の土地所有者にとっての再開発ブームの経験の一側面を明らかにする意義をもつ。

以上の問題意識を踏まえ、本論では、東京都千代田区・神保町地区周辺に位置する T 町を事例とした検討を行う。T 町はバブル期の地価高騰に伴い都内でも有数の激しい地上げに晒され、さらにバブル崩壊後に複数の都市再開発が実施されたことで大きな変貌を経験した都心地域である。本論では、当該地区を対象として、不動産登記簿に基づき作成したデータの分析を通じて、地上げ・都市再開発下における土地所有者の選択と制約を明らかにする。

1.2 土地所有存続をめぐる選択と制約

都市再開発やジェントリフィケーションに関する先行研究においては、再開発ブームに伴う移り変わりの中で住民層の再編が進行することへの懸念が繰り返し指摘されてきた。例えば、バブル期の地上げについては当時より無規制な土地・住宅市場の問題性を指摘する議論が行われてきた（早川 1987; 大谷編 1988）。また、市街地再開発事業に関しては、計画の策定や権利変換のプロセスが零細土地所有者や借地・借家権者にとって不利であることが制度上の課題として指摘されてきた（区画整理対策全国連絡会議[1984]1996; 佐藤 1990）。

他方で、実際に再開発ブームの中で誰がどの程度転出したのか、それらの選択においていかなる制約が生じていたのかを経験的に示した研究は、一部の例外を除き、ほとんど見られない。日本語圏のこうした議論の状況は、海外のジェントリフィケーション研究において立ち退きを含む転出層に関する経験的な調査が蓄積されてきたのとは対照的である（Lee and Hodge 1984; LeGates and Hartman 1986 など）。転出層と残留層の差異や選択の内実を明らかにする作業は、都市の変化が人々の居住選択に特定の偏りを与え、結果としてどのような選別のメカニズムとして機能してきたのかを考えるうえでも重要な示唆を与えうる。

こうした問題を考えるため、本論では土地所有の移転／存続の問題に焦点をあてる。地上げや都市再開発のプロセスとは、いわゆる地付き層、すなわち従来から現地で土地をもち仕事や生活を営む人々に複雑な選択を迫るものであった。一方では土地を売却すれば経済的利益を得る機会となりうる。しかし他方では土地を手放すことは従来の拠点から離れることで生活の変容を余儀なくされることでもある。このような個々の選択がどのような偏り

のもとで行われてきたのかを考えることが、ここでの目的となる。

もちろん土地所有の移転／存続の問題は、住民層の転出／残留の問題一般と単純に重ねて議論することはできない（土地所有者の中にはいわゆる不在地主が含まれる。また借地・借家権者の転出や立ち退きを捉えることができない等）。しかし、日本の再開発ブームが西欧のような既存市街地での建造物の改修中心ではなく、土地の買収や集約を目的とした空き地化や更地化を伴いながら進行してきたことを踏まえるならば、個々の土地所有者の選択と制約という論点は再開発ブーム以降の都心地域における土地所有の構造と担い手の移行プロセスを理解するうえで重要な意義をもつ。

地上げの最中での住民層の転出に関する重要な調査として、浦野正樹らのグループによる神田司町での地域調査が挙げられる。浦野らは、地上げの最中にあった同地域にて調査票調査を実施し、66 m²（20 坪）以上の土地面積の所有世帯に比べて、66 m²未満の土地所有世帯や借地・借家世帯が居住継続に関して「次世代への相続や事業継承を考慮に入れた決断」を迫られたという重要な指摘を行った（浦野・横田・海野・麦倉 1993: 40）。また、都市再開発については、塩崎賢明らによる阪神淡路大震災後の新長田駅南地区再開発事業での入居・転出意向に関して行われた調査が参考になる（塩崎・安藤・児玉編 2002）。これらの研究は、地上げにせよ市街地再開発にせよ、土地面積が少ない土地所有者、もしくは借家・借地権者などの立場の弱い人々であるほど、地域の移り変わりの中で残留する見通しが少なくなる、という重要な知見を示している。

これらを踏まえ、本論では、地上げや都市再開発の際に、個々の所有する土地特性のもたらす影響に焦点をあてた分析を行う。上記の先行研究は、地上げもしくは再開発事業の最中での住民意識に焦点をあてたものだが、結果としてどの程度の土地所有が存続ないし移転したのかを明らかにしたものではない。地上げから都市再開発に至った地域での土地所有移転を辿り直しながら、土地所有者の直面した選択と制約の問題を改めて吟味し検証することがここでのねらいとなっている。

もう1つ、別の重要な論点をつけ加えておこう。再開発ブームが相次いできたということは、見方を変えれば、時期・局面の異なる複数の変化の「波」を人々が重層的に経験してきたことを意味している。従来の研究は地上げや再開発プロジェクトの実施過程などの個別の変化に焦点をあてたものがほとんどだが、一連の変化の間にどのような違いがあるのかについては、あまり注意が向けられてこなかった。英米圏ではジェントリフィケーションに関して、1970年代半ばから現在に至るまで性格の異なる複数の「波」が生じてきたことが指摘されるように（Hackworth and Smith 2001 など）、変わり続ける都心地域の経験に迫るためには、異なる時期・局面を考慮したうえで、選択と制約の時系列的な変化や差異についても丁寧に論じていく必要があるだろう。以下で見るように、地上げと都市再開発という2つの局面を扱う本論の分析はこの点でも興味深い知見を含んでいる。

2 対象と方法

2.1 対象地域

本論では、東京都千代田区の神保町地区周辺にある町会区域の1つであるT町を対象とする。T町やその周辺では、戦後から高度成長期にかけて、中小・零細規模の印刷・製本業が多数集積してきた。このため、工場を営む中小の自営業主とその家族・従業員を中心とした人々が住まい、それらの生活を支える商店や飲食店などが点在する住工混在地帯が形成されてきた。それに伴い、低層の住居や住居併用の工場・商店が細かく密集し、職場と居住環境が一緒もしくは距離の近い「職住近接」の生活様式がこの地域では数多く見られた。

しかし、1980年代に入ると、都心に位置し業務地や駅にも近接したこの地域においては、地価高騰の影響が顕在化した。バブル期の神田・神保町周辺では土地・家屋の買収の動きが一気に広がったが、とくにT町では、いわゆる「地上げ」を含む、不動産業者を中心とした土地の買い占め・転売が急増し、工場・商店・住居が次々と空き地へと変わっていく光景が見られるようになった。

図1にT町の人口・世帯総数・1世帯あたりの人口数の推移を示した。1970年代より減少傾向は見られるが、バブル期以降の減少幅はさらに急速となり、1980年時点で622人・201世帯だった居住人口が1990年時点では183人・60世帯、1995年には131人・47世帯と、10年余りの間に2~3割の水準にまで落ち込んだ。

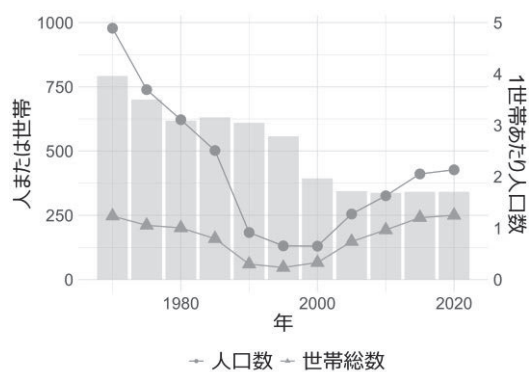


図1 T町の人口数・世帯数・1世帯あたり人口数の推移（1970~2020年）

*折れ線グラフ=人口数・世帯数、棒グラフ=1世帯あたり人口数

出典 東京都人口統計課「国勢調査 東京都区市町村町丁別報告」（各年版）に基づき作成。

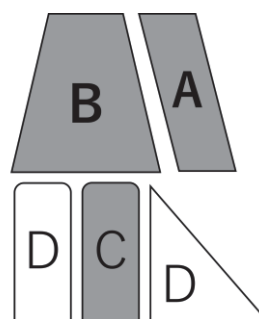


図2 T町の地区関係（2024年時点）

*網掛けのA,B,Cは再開発地区。Dはそれ以外の地区。

表 1 T 町の再開発地区の概要

名称	手法	建築主	地上	地下	竣工予定年月
A 地区	第 1 種市街地再開発事業	A 地区再開発組合	17	2	1998
B 地区	第 1 種市街地再開発事業	B 地区再開発組合	32	2	2004
C 地区	総合設計	X 不動産・T 町再開発特 定目的会社	14	1	2007

出典 東京都都市整備局編『建築統計年報』（2016 年度版）を参考に作成。

こうした空き地化・人口減少という状況を受けて、T 町では 1987 年頃からディベロッパーと一部の地権者が再開発に向けた活動を開始し、地上げされた土地と残された土地を一体的に開発する市街地再開発事業を立ち上げていく。

T 町で実施された再開発の概要を表 1、各地区のイメージを図 2 に示した。T 町の東側にある大通りに接している A 地区はバブル期の土地買収が先行してなされたが、B 地区はやや奥まった土地で買収の圧力が相対的に弱かった。開発可能性の高かった A 地区から B 地区が取り残されることへの危惧もあり、当初はこれらの地区を一体化した再開発が目指される。しかし、地権者の多かった B 地区での合意形成には時間がかかり、最終的には再開発計画は途中で 2 つに分割され、A 地区が先行して 1996 年に、B 地区ではやや遅れて 2004 年に第 1 種市街地再開発事業が実施された。

他方、A・B 地区と C・D 地区の間にも車道があり、小規模地権者の多かった C 地区でもバブル期の土地買収はなされていたが、バブル崩壊の影響もあり再開発はなかなか実現されなかった。結果的には 1990 年代末以降に進んだ不動産流動化政策を背景として A・B 地区の再開発を手掛けたディベロッパーによって 2007 年に C 地区でも総合設計制度による高層オフィスの開発が行われるに至った。

以上の変貌をより具体的に捉えるため、表 2 に 1970 年以降の年齢別人口・産業別就業者の構成比の推移を示した。1970 年から 1980 年にかけての人口減少は若年層の減少と高齢化を基調としていたが、1980 年から 2000 年にかけての急速な人口減少はそれに加えて T 町を特徴づけてきた製造業（印刷・製本業）や商店（卸小売業）の減少・再編として進行した。再開発後にはマンションへの人口流入によって居住人口は上昇したが、産業構成面では第二次産業の縮小と第三次産業の拡大がさらに進んだ。近年では「サービス業」に加えて、三浦展が「自由複業者」と呼ぶ、都心地域で増加傾向にある「比較的新しい知識型の産業の人であり、複数の職務、職業をこなす人」を含む「分類不能」の増加が見られる（三浦 2018: 62-63）。ただし、以前からの住民層は完全にいなくなったわけではなく、再開発後の権利変換を選んだ人々や開発区域外で土地所有を存続してきた人々は一部住み続けている¹⁾。

要約すると、バブル期に激しい地上げ攻勢に晒され、その後に複数の都市再開発を実施するという流れの中で、印刷・製本業の集積する住工混合地帯から高層の複合オフィスビル地

帯へと変貌を遂げたのが、この間の T 町の移り変わりの特徴となっている。こうした事例を検討することは、1980 年代以降の再開発ブーム下での土地所有関係の再編を明らかにするうえで有意義であると思われる。

表 2 T 町の年齢別人口・産業別就業者の構成比の推移（1970～2020 年）

年	年齢別構成比				産業別構成比								
	人口総 数 (人)	15～29 歳	30～64 歳	65 歳以上	就業者総 数 (人)	第二次産業			第三次産業			公務・分類不能	
						総数	建設業	製造業	総数	卸小売業	サービス業	総数	分類不能
1970	978	31%	42%	8%	528	47%	9%	38%	48%	26%	17%	2%	0%
1975	739	25%	45%	11%	393	47%	9%	38%	51%	26%	14%	2%	0%
1980	622	21%	47%	16%	318	43%	6%	38%	53%	28%	13%	4%	0%
1985	502	21%	48%	19%	286	31%	1%	30%	59%	29%	20%	4%	1%
1990	183	19%	52%	28%	111	36%	12%	24%	62%	22%	29%	2%	0%
1995	131	14%	50%	30%	81	40%	12%	27%	57%	14%	25%	4%	1%
2000	130	19%	55%	22%	65	31%	5%	26%	66%	15%	35%	3%	0%
2005	255	22%	55%	13%	91	18%	1%	16%	74%	14%	44%	9%	5%
2010	326	19%	62%	9%	170	8%	1%	6%	78%	17%	34%	15%	13%
2015	411	18%	60%	11%	139	9%	0%	9%	60%	11%	32%	30%	28%
2020	427	16%	60%	12%	166	8%	1%	7%	83%	8%	43%	10%	8%

*1997 年の国勢調査の産業大分類改訂を踏まえ、「サービス業」は 1995 年までは旧分類、2000 年以降は「飲食店・宿泊業」「医療・福祉」「教育・学習支援」「複合サービス」「サービス業（他に分類されないもの）」の合計数を用いた。

出典 東京都人口統計課「国勢調査 東京都区市町村町丁別報告」（各年版）および国勢調査小地域集計に基づき作成。

2.2 分析方法

本研究の構築した不動産登記簿に基づくデータは、土地所有の移転／存続という問題に関して経験的かつ再現性の高い分析の基盤を提供するものである。不動産登記簿とは、土地または建物の物理的現況や権利関係に関する登記を 1 筆ごとに記録した帳簿を指す。ある土地について売却や相続が生じた場合、原則として登記簿には所有権移転の原因・年月日・名義人の名前やその住所などが登記される。このため個々の土地の所有権が、地上げや都市再開発という出来事に対して、どのように変遷してきたのかを通時的に観察することができる。

本研究では、2018 年に、東京都法務局および登記情報提供サービスでの申請を通じて 1980 年 1 月 1 日以降に T 町内で行われた土地取引に関わるすべての土地の登記簿謄本を入手し、1 筆ごとの土地の物理的現況や所有権移転に関わる情報（移転の原因・年月日・名義人の名

前・住所)を収録したデータベースを作成した(総数 210 件)。このうち 1980 年 1 月 1 日時点で存在する 187 件を以下では分析対象とする。

従属変数

以下では回帰分析を用いて、1980 年代以降の T 町で起きた変化に際して個々の土地所有権の移転がなされたか否かに焦点をあてた考察を行う。具体的には「地上げ」「都市再開発」の 2 つの局面を想定し、図 3 のように各局面をパターン分けしたうえで「移転=1」「存続=0」を従属変数とした分析を行う。

まず各局面で分析対象となる土地の範囲を次のように設定する。すなわち、地上げ局面においては、1980 年時点で T 町に存在する 187 件の土地すべてを対象とする。他方で都市再開発局面においては、市街地再開発事業の実施された A・B 地区内に範囲を限定し²⁾、都市再開発法に基づく権利変換手続きの開始時点までにすでに地上げを経験している土地を除外した 41 件の土地を対象とする。これは、すでに地上げされている土地のほとんどが都市再開発の実施主体であるディベロッパーまたは再開発組合の所有となっており、開発後の移転/存続という選択肢に焦点を絞った分析を行うためである。

これらの土地について、各局面での「移転」を次のように定義した。第 1 に、地上げ局面においては「1980 年 1 月 1 日時点の土地所有者から 2017 年 12 月 31 日までの期間に売買を原因として他主体への所有権の移転がなされた」ものを「移転」ケースとした³⁾。第 2 に、都市再開発局面については「市街地再開発後に登記された土地で従前の地権者の権利変換がなされている」ものを「存続」ケースとし、それ以外を「移転」ケースとした。具体的な方法としては、再開発事業を通じてまとめあげられた土地には、新たに地番が付与され登記簿が作成されるが、その権利部冒頭には「所有権保存」として共有権利者の名前が一覧的に記載される。この部分に権利者として記載されているか否かを基準として、記載ありを「存続」、記載なしを「移転」とした。

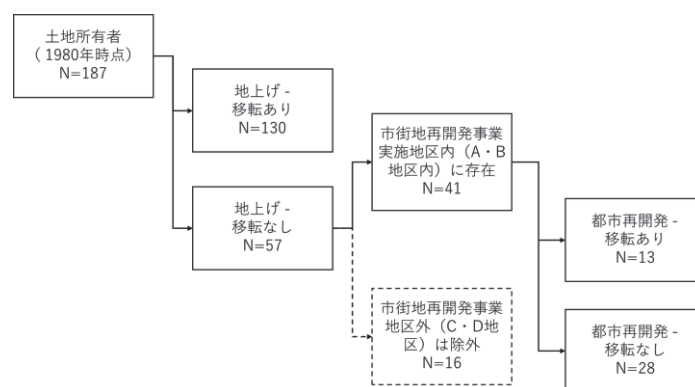


図 3 各局面での土地所有移転パターン

独立変数

以上の土地所有権の移転／存続の選択はどのような要因に規定されているのか。ここでは独立変数として、3つの主要な変数に注目する。

(1) **土地面積**: 先行研究が指摘したように、土地面積は所有者の選択に影響をもたらすと考えられる。このため不動産登記簿に記載された土地面積に基づき変数を作成した。分布を確認すると、全体として小規模なものに偏りが見られるため、対数変換したうえで分析に投入する。

(2) **町内住所の有無**: 土地を所有していても自身が居住していない場合（いわゆる不在地主の場合）、変化に対して土地を持ち続ける動機は乏しくなると考えられる。したがって所有者自身の地域内での居住の有無には一定の効果があると予想される。本研究では登記上の所有者の住所がT町内のものか否かを居住の有無と見なして2値変数として分析に使用する。

(3) **土地利用類型**: 所有者自身の居住とは別に、どのような建物として使用していたのかは移転／存続の違いをもたらすと考えられる。この点は登記簿のみから判断ができないので、1980年時点のゼンリン『住宅地図』を用いて各土地の利用を「住居専用」「住居併用」「非居住系利用」の3つに分類した⁴⁾。「住居専用」は住居のみとして利用しているケース、「住居併用」は住居および事業所または住居および店舗として利用しているケース、「非居住系利用」は専用の事業所・店舗のほか、空き地、駐車場、共有私道など居住用途を伴わない土地利用を指す。ここでは「非居住系利用」を参照カテゴリーとして、それ以外の2つの利用との違いが見られるか否かを検討する。

統制変数

以上をまとめると、本論の分析では、地上げ・都市再開発のもとでの土地所有権の移転／存続という選択に対して、土地面積・町内住所の有無・土地利用類型がそれぞれどの程度影響を与えるのかを検討する。その際、次の3つの関連する統制変数を考慮する。

第1に、前項で述べたようにバブル期以降の土地買収の圧力や再開発計画の違いはA~Dの地区ごとに異なる効果をもたらしたものと思われるので、地区変数を投入して統制した。地上げ局面では、再開発を経験していないD地区を参照カテゴリーに設定し、それ以外の地区との違いに焦点をあてる。都市再開発局面では、権利変換の可能性のあるA・B地区のみを対象としているため、A地区を参照カテゴリーとする。第2に、「土地の共有者の有無」も考慮する。これは例えば、土地が分割され1人分の持ち分が少なければ、相続が起きた際に土地を売却処分する傾向が強まると考えられるためである。第3に、土地所有者が「個人」「法人」のいずれなのかを2値変数として投入した（法人ダミー）。以上の要約統計量は表3のとおりである。

表3 要約統計量

カテゴリカル変数

	地上げ局面(N=187)		都市再開発局面(N=41)	
	度数	相対度数	度数	相対度数
土地所有 - 移転	130	69.5	13	31.7
土地所有 - 存続	57	30.5	28	68.3
地区 - A	62	33.2	13	31.7
地区 - B	89	47.6	28	68.3
地区 - C	12	6.4	-	-
地区 - D	24	12.8	-	-
共有者 - あり	39	20.9	5	12.2
共有者 - なし	148	79.1	36	87.8
所有者 - 個人	162	86.6	36	87.8
所有者 - 法人	25	13.4	5	12.2
町内住所 - あり	120	64.2	31	75.6
町内住所 - なし	67	35.8	10	24.4
土地利用 - 住居専用	44	23.5	9	22
土地利用 - 住居併用	74	39.6	22	53.7
土地利用 - 非居住系利用	69	36.9	10	24.4

連続変数（土地面積のみ）

	平均値	中央値	標準偏差	最大値	最小値
地上げ局面	84.2	54.2	95	817.3	1
都市再開発局面	90.5	54.5	98.3	571.2	19.7

3 分析結果

3.1 全体の土地移転率

はじめに、実際に1980年以降にどの程度の移転が生じたのかを確認する。表3から、地上げによって69.5%、残った土地所有者のうち市街地再開発事業を経て転出したのがさらにそのうちの31.7%、これらを併せると、1980年から2017年までに76.5%の土地所有移転が生じていることが分かる。言い換えれば、激しい地上げと都市再開発に至る流れの中でT町では4分の3以上の土地所有者の入れ替わりが起きていた。

もちろん通常の安定した地域でも土地所有者の入れ替わりはある程度は生じうる。しかし例えば、同じ基準で1970年から10年間でのT町の土地所有の移転率を計算すると、その数値は16.8%に過ぎない。たしかにある程度入れ替わりは見られるが、地上げや都市再

開発による変化はそれ以前を格段に上回るインパクトを持っていたことが分かる。ただし、急速な変貌の中で実際に土地を手放すか否かは、土地特性に応じて差異があり、その差異は局面ごとに異なる。以下ではこの点に焦点をあてた検討を行う。

3.2 土地所有権移転の規定要因

以下では表4に示した回帰分析の結果を考察する。なお、ロジスティック回帰では異なるモデル間で係数を直接比較することができない点を踏まえ、各変数の効果の指標には平均限界効果 (Average Marginal Effect: AME) を用いた。AMEは、各変数が従属変数の予測確率に与える平均的な変化を示す指標であり、異なる局面における効果の比較を可能とする利点がある。以下では局面間での違いにも注目しながら考察を行う。

土地面積

まず、土地面積に注目すると、いずれの局面においても面積の大きさは移転に対して負の効果をもつ、ということが分かる。つまり、この間の変化は全体として、大規模な土地所有者ほど土地所有を維持しやすく、零細・小規模な土地所有者ほど存続しにくい、というものであった。AMEによると、土地面積 (log) が1単位増加する (=約2.7倍になる) と、地上げ局面で土地所有移転が起きる確率は平均0.2ポイント低下し、都市再開発局面では平均0.5ポイント低下する。この点からは地上げ局面よりも都市再開発局面で土地の規模がより大きな役割を果たすことが示唆される。

なお、都市再開発局面の分析対象は、地上げ局面を経てなお土地所有を維持していた事例に限られる。このため、地上げ局面において相対的に小規模な土地がすでに移転している可能性があり、都市再開発局面の推定結果は、そうした選別を経たサンプルに基づくものである点についても留意が必要である。

町内住所の有無

次に、町内住所ありの場合は、地上げ局面・都市再開発局面ともにAMEは負だが、地上げ局面では有意ではなく、都市再開発局面のみで有意となっている。すなわち都市再開発局面ではいわゆる地付きを含む町内住所ありの所有者の移転可能性が低いという傾向が示唆された。

土地利用類型

土地利用類型に着目すると、地上げ局面では有意な効果は見られないが、都市再開発局面では「住居専用」である場合が「非居住系利用」に対して正の方向で有意な影響を及ぼしている。つまり、市街地再開発事業では住居としてのみ利用している土地の所有者は相対的に権利変換を選びにくい傾向にあった。

表4 各局面の土地所有権移転に対するロジスティック回帰分析
地上げ局面

	AME	標準誤差	p 値		信頼区間
地区 - A	0.269	0.115	0.02	*	[0.043,0.494]
地区 - B	0.147	0.116	0.204		[-0.08,0.373]
地区 - C	0.442	0.114	< 0.001	***	[0.218,0.665]
共有者あり	0.093	0.073	0.203		[-0.05,0.236]
所有者 - 法人ダミー	-0.06	0.11	0.584		[-0.277,0.156]
土地面積(log)	-0.002	0.001	< 0.001	***	[-0.004,-0.001]
町内住所あり	-0.065	0.073	0.373		[-0.209,0.078]
土地利用 - 住居併用	-0.007	0.091	0.937		[-0.185,0.171]
土地利用 - 住居専用	0.063	0.093	0.497		[-0.12,0.246]
McFadden's R-squared			0.104		
observations			187		

都市再開発局面					
	AME	標準誤差	p 値		信頼区間
地区 - B	-0.238	0.148	0.107		[-0.528,0.052]
共有者あり	0.254	0.245	0.299		[-0.225,0.734]
所有者 - 法人ダミー	-0.031	0.235	0.894		[-0.492,0.43]
土地面積(log)	-0.005	0.002	0.015	*	[-0.01,-0.001]
町内住所あり	-0.38	0.144	0.008	**	[-0.662,-0.098]
土地利用 - 住居併用	0.136	0.158	0.388		[-0.173,0.446]
土地利用 - 住居専用	0.483	0.153	0.002	**	[0.184,0.782]
McFadden's R-squared			0.278		
observations			41		

Notes: * $p < .05$, ** $p < .01$, *** $p < .001$

こうした傾向が見られる主な理由としては「住居専用」の土地はそれ以外と比べて建物としての資産価値が低く、権利変換による土地所有の存続を所有者が選択しにくかった可能性がある。実際に権利変換後に存続した土地の従前の土地利用を確認すると、規模の大きな工場や5~6階建てで企業等にテナントを提供していた商業ビルが含まれる。これに対して

移転した土地の従前の利用では低層の個人用住居や小規模な工場・個人商店が多くを占めることが確認できる。それゆえこれらの違いは都市再開発のプロセスの中での土地の相対的評価の差異を反映したものと解釈することができる。

地区効果

最後に統制変数である地区変数の影響も確認する。地上げ局面では、大通りに面した A 地区や通り沿いで小規模地権者の集まっていた C 地区が移転に正の方向で有意な効果をもつ。他方でやや奥まった場所にある B 地区では有意な効果は見られなかった。このような違いからは、地上げによる買収が接面道路の大きい地区を中心に進行したことを示している。他方、都市再開発局面での土地所有移転に関しては、A・B 地区間での有意な影響の違いは確認されなかった。

感度分析

以上の結果の頑強性を確認するため、(1) 土地所有者の属性（個人・法人）の混在による影響、(2) 所有者属性と土地利用類型との関連の 2 点に焦点をあてた感度分析を行う。一般に、土地利用と所有者属性は関連しやすく（業務利用は法人所有に、住宅利用は個人所有に偏りやすい等）、また、個人と法人では土地所有の移転／存続に関する意思決定のあり方が異なる可能性がある。これらの点が主分析の推定結果に与える影響を検証することを目的とする。

まず (1) について、主分析と同様の回帰分析を個人所有者に限定して行った。その結果、地上げ局面は主分析の結果と概ね一致した一方、都市再開発局面では土地面積の p 値が上昇し 5%有意ではなくなった (p 値 0.015→0.187)。ただし、いずれの局面でも土地面積および土地利用類型に関する AME の方向性や大きさは主分析の結果との大きく乖離しておらず、有意水準の低下は、サンプルサイズの縮小に伴う推定の不安定化を反映したものと考えられる。

次に (2) について、所有者属性と土地利用類型の関連を確認するためクラメールの V を算出したところ 0.35 であった。また、主分析で投入した変数の VIF 値はいずれも 2 を下回り、強い多重共線性は確認されなかった。

以上より、所有者属性の混在や所有者属性と土地利用類型との関連が、主分析の推定結果に重大な歪みをもたらしている可能性は限定的であると考えられる。サンプルサイズが限定的である都市再開発局面の結果の解釈には留意が必要であるが⁵⁾、いずれの分析でも効果の方向性は一貫しており、土地の規模や利用のされ方が移転可能性に差異をもたらしていた傾向は確認できる。したがって、本論の分析は、地上げから都市再開発に至る流れの中で、土地特性が土地所有の移転／存続の選択と制約をかたちづくる重要な要因であったことを示すものと位置づけられる。

3.3 移転可能性の差異

以上を踏まえて、土地特性が移転可能性にもたらす影響について予測値を通じてより具体的に描いてみよう。今回のデータからは各局面で土地面積の増減にしたがって所有権移転が生じる確率がどう変化するかを算出することが可能である。これらの予測値からは、もし1980年時点にT町の土地所有者であった場合、地上げや都市再開発の際に移転／存続の可能性がどの程度であったか、そしてその可能性が土地特性に応じてどのように異なっていたかを推測することができる。

予測値の算出にあたっては、前項のモデルを用いて、独立変数のうち土地面積・土地利用類型に応じて移転率がどう変わるのかを示す。その際、代表的な地付きの土地所有者の状況を想定し「町内住所の有無=あり」「土地所有者=個人」に変数を固定し、「共有者の有無」と「地区」については、特定の水準に固定するのではなく、周辺化（marginalization）、すなわち実際のデータ内での変数の分布に基づいて各観測の予測値を算出し、その加重平均として予測値を求める方法を用いた。

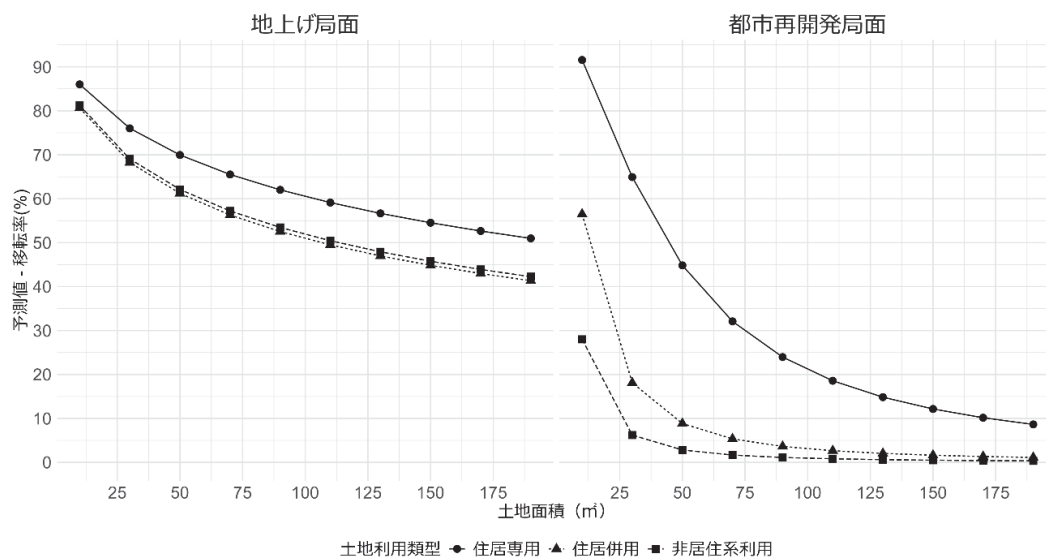


図4 土地面積による移転率の予測値

図4に結果を示した。全体としてグラフは右肩下がりであり、土地面積が零細・小規模であるほど移転率が高くなる傾向にある。T町での1980年時点の土地面積の中央値（54 m²）に近い50 m²の場合、「住居専用」の土地では、地上げ局面で約70.0%、都市再開発局面で約44.8%の移転率が予測された。これに対し150 m²の土地では、地上げ局面で約54.5%、都市再開発局面では約12.2%となり、特に都市再開発局面で規模による差異が大きくなる傾向が見られた。また、土地利用類型に着目すると、両局面で「住居専用」は他の用途に比べて相対的に移転率が高い傾向にある。

全体として地上げ局面では相対的に高い移転率が緩やかな差異とともに分布する一方、都市再開発局面では全体の移転率は低下しつつも、零細・小規模な地権者と中・大規模の地権者の間に顕著な差が見られる。これらの予測値はモデルに依存した確率であり、都市再開発局面ではサンプルサイズが限定的であるため推定の精度は地上げ局面ほど高くない点に留意する必要がある。しかし、推定結果の方向性としては土地面積や土地利用の違いが地上げから都市再開発への局面の移り変わりに応じて土地所有の移転可能性に異なる影響を与えていたことを示す傾向を確認することができる。

4 考察と結論

本論の主要な知見は、まず第1に、地上げ・都市再開発のプロセスにおいて、零細・小規模な土地や相対的に低い建物評価に結びつく土地利用（住居専用）であるほど、土地が手放される傾向にあることを示した点にある。この点は先行研究の指摘とも整合的だが（浦野・横田・海野・麦倉 1993; 塩崎・安藤・児玉編 2002）、結果としてどの程度の差異が生じたのかを経験的に定量化した点は本論の貢献として主張することができる。

第2に、地上げと都市再開発の2局面を比較すると、後者で土地特性による移転可能性への影響がより顕著に見られた。市街地再開発事業では従前の土地・建物の評価額に従って、従後のビルの権利床を取得する権利変換の仕組みが重要な役割をもつ。土地・建物との交換で取得できる権利床が過小であった場合には、地権者は不足分の床を買い取るか、転出することを余儀なくされる。加えて、再開発ビルの全体はキーテナントを中心に配置・計画され、小規模な権利床をどうするのかという問題は後景化することがしばしば指摘されてきた（e.g. 区画整理対策全国連絡会議[1984]1996）。こうした制度的枠組みが個別交渉を基盤とする地上げとは異なる移転可能性のコントラストを伴う土地所有者の選別メカニズムを生み出したと考えることができる。

第3に、以上の知見は、一連の変化が実際には異なる特徴をもった「波」の中で段階的に引き起こされてきたことに改めて注意を向けさせる。変貌した都心地域を眺めるときに人々はい「ひとつの変化」を想定してしまう。しかしそれぞれの土地所有者の選択はその都度異なる変化によって左右されてきた。地上げは全般的に高い移転率に特徴づけられた広域的な変化として経験された。他方、都市再開発のプロセスは、残された土地を局所的にまとめあげる一方で、より大きな土地を持っていなければ、あるいは住居以外の用途で利用しなければ、土地所有を維持しにくいという偏りを伴いながら進行した。町内に住所をもつ土地所有者であるほど存続しやすいという結果を併せて考慮すると、とりわけ市街地再開発事業での零細・小規模な地権者は「地域に残りたい」という意志と「土地を手放さざるを得ない」構造とのあいだのジレンマに迫られていた可能性がある。

再開発ブームの端緒にあたるバブル期にはオフィス化を背景とした人口減少が深刻化の中で「都心地域はひとの住む地域ではなくなる」という危機感に人々は直面していた（奥

田 1993)。本論の議論はその後において地上げによる広域的な流動化と、都市再開発による局所的な選別の重層的なプロセスが働く中で、従来の「職住近接」の工場主・商店主や従業員の生活を支えてきた小規模な居住機能が衰退・分化していった可能性を示唆している。土地を手放すか否かは多様な意図や利害のもとで選択される。しかしその選択が土地特性に規定された偏りを伴いつつ積み重ねられた結果、本論で見てきたような都心地域の一部は、零細・小規模な生活空間から、大企業のオフィスや高価格帯のマンション需要層を引き寄せる土地の高度利用の対象へと、段階的に組み替えられていったと考えられる。

本論の限界としては、分析対象が1地域に限定されていることや、地上げの影響が大きい地域を対象としたため都市再開発局面でのサンプルサイズが小さくなり、推定結果に不安定性が残る点が挙げられる。他方、本論では不動産登記簿に基づく再現性の高いデータを用いたアプローチを提示した。今後も同様の手法を他地域の地上げや都市再開発の事例に適用し、本論の議論の再検討や比較研究を進めていくことが重要な課題として挙げられる。

[付記]

本論は博士論文の一部を大幅に修正したものである。本研究は日本学術振興会特別研究員奨励費の成果の一部である（課題番号: 18J12711・25KJ0350）。

[注]

- 1) 筆者の現地調査に基づく。
- 2) 都市再開発は概念的には法定再開発に限られるわけではないが、本論では土地所有の移転可能性の差異を分析するという関心から（第1種）市街地再開発事業に限定した検討を行う。例えば、対象地域にはC地区のようなオフィスビルの再開発も見られるが、こうした事例は不動産業者やディベロッパーによる個々の土地所有者からの土地の買収を起点とする点で本論における地上げ局面の延長線上に位置づけられる。他方で従後のビル内部に従前の土地所有者が権利床を得ることができる権利変換の仕組みを制度的に備える市街地再開発事業においては土地所有存続をめぐって地上げ局面とは異なる選択と制約が働いているものと考えられる。
- 3) 一部に売買を原因としているものの親族から親族への移転であるものや、自身の営む法人への移転を行ったと見なしうるケースが見られた。こうした場合は「他主体への所有権の移転」とは見なさず「地上げ局面における転出」からは除外している。また、本研究の定義に基づく地上げによる「移転」ケースの約97%は1980年から1990年までに生じており、これらを「地上げ」として扱うことは妥当であると考えられる。
- 4) 分類の際には、基本的には『住宅地図』を用いたが、登記簿の土地所有者の住所などから現地に居住していると思われるケースや、筆者の現地調査で見聞きしたケースから判断した場合もある。
- 5) なお、本論で用いた土地面積と土地利用類型については、住居用地がそれ以外の用途の土

論文

地と比べて相対的に面積が小さい傾向が確認されており、これらの変数は土地の相対的評価という点において部分的に重複する土地特性を説明している可能性がある。このため都市再開発局面での両変数の統計的有意性は必ずしも安定的とは言えない。ただし、これらは主要な推定結果の方向性を大きく左右するものではない。

[文献リスト]

Hackworth, Jason and Neil Smith, 2001, "The Changing State of Gentrification," *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4): 464-477.

橋本健二・浅川達人編, 2020, 『格差社会と都市空間——東京圏の社会地図 1990-2010』鹿島出版会.

早川和男, 1987, 『“狂乱”地価への提言』岩波書店.

城所哲夫・瀬田史彦編, 2021, 『ネオリベリズム都市と社会格差——インクルーシブな都市への転換をめざして』東信堂: 4-21.

区画整理対策全国連絡会議, [1984] 1996, 『改訂 都市再開発はこれでよいか——商業再開発の事例に学ぶ』自治体研究社.

Lee, Barrett A. and David C. Hodge, 1984, "Spatial Differentials in Residential Displacement," *Urban Studies*, 21(3): 219-231.

LeGates, Richard T. and Chester Hartman, 1986, "The Anatomy of Displacement in the United States," Neil Smith and Peter Williams eds., *Gentrification of the City*, London: Routledge, 178-200.

町村敬志, 1994, 『「世界都市」東京の構造転換——都市リストラクチャリングの社会学』東京大学出版.

三浦展, 2018, 『都心集中の真実——東京 23 区町丁別人口から見える問題』筑摩書房.

奥田道大, 1993, 『都市と地域の文脈を求めて——21 世紀システムとしての都市社会学』有信堂高文社.

大谷幸夫編, 1988, 『都市にとって土地とは何か——まちづくりから土地問題を考える』筑摩書房.

Sassen, Saskia, [1991] 2001, *The Global City: New York, London, Tokyo*, 2nd ed., Princeton, N.J.: Princeton University Press. (伊豫谷登士翁・大井由紀・高橋華生子訳, 2008, 『グローバル・シティ』筑摩書房.)

佐藤哲郎, 1990, 「市街地再開発と土地問題」石田頼房編『大都市の土地問題と政策』日本評論社: 123-152.

塩崎賢明・安藤元夫・児玉善郎編, 2002, 『現代都市再開発の検証』日本経済評論社.

浦野正樹・横田尚俊・海野和之・麦倉哲, 1993, 「大都市都心部における地価高騰と地域住民生活——東京都千代田区神田司町の事例から」『早稲田大学情報科学教育センター紀要』14: 30-42.