

権利関係

Q 9. 立体利用した場合の土地、道路、建物の権利は、どのようになるのですか？

A 9. 状況により異なりますが、一般的に分離構造^{※1}の場合には、道路事業者は道路の立体部分の区分地上権を持ち、建物事業者は土地・建物の所有権を持つこととなります。一体構造^{※2}の場合には、道路と建物事業者の双方が土地を共有し、道路一体建物に関する協定を結ぶことで事業者双方が必要とする権利を持ち、建物事業者はそれに加えて建物の所有権を持つことが一般的です。

※1 分離構造：建物の取り壊しが、直接道路の崩壊につながらない構造

※2 一体構造：建物の取り壊しが、直接道路の崩壊につながる構造

表 道路の立体利用による土地、建物の権利原則

不動産種別	事業者	分離構造	一体構造
土地	道路事業者	区分地上権	所有権（共有）
	建物事業者	所有権	所有権（共有）
建物	道路事業者	なし	道路一体建物協定
	建物事業者	所有権	所有権

※上の表に示す権利状況は一般的なものであり、道路や建物の状況により異なる場合があります。

※H 2 8 の道路法改正により、一定の条件のもとで、既存道路上部空間に建物事業者等による交通確保施設として区分地上権の設定が可能となりました。（道路法 47 条の 7 2 項）

