

○道路法等の一部を改正する法律等の施行について（平成元年12月20日道政発第86号建設省道路局路政課長通知）

最終修正：平成26年6月30日国道利第9号

標記については、「立体道路制度の運用について」（平成26年6月30日付け国都計第64号、国都市第58号、国道利第7号、国住街第68号都市局長、道路局長、住宅局長通知及び同日付け国都計第65号、国都市第59号、国道利第8号、国住街第69号都市計画課長、市街地整備課長、路政課長、市街地建築課長通知）をもって通知されたところであるが、さらに下記の事項に留意し、遺憾のないようにされたい。なお、道路の区域を立体的区域として決定するに当たっては、平成30年3月31日までの間、国土交通省道路局路政課に報告すること。

記

第1 道路の立体的区域を決定する場合の道路の敷地に関する権原について

道路管理者は立体道路制度の適用に当たり、道路の管理上必要な範囲での限定的な権利を権原として取得又は保持することを原則とし、道路の新設又は改築の場合は(1)～(3)、既存道路の場合は(4)によること。

(1) 道路の立体的区域を決定する場合の道路の敷地に関する権原として民法（明治29年法律第89号）第269条の2の規定によるいわゆる区分地上権を設定し、又は共有持分を取得する際には、道路の適正な管理を確保するため以下の事項に留意して契約の締結をすること。

なお、契約事項のうち登記が可能であるものについてはできるかぎり登記すること。

- ① 道路管理者は、道路の設置を目的として敷地に関する権原を取得するものであり、地権者との契約において当該設定又は取得が道路の設置のためのものであることを明らかにすること。
- ② 道路の敷地に関する権原として設定された区分地上権又は取得された共有持分等については、その適正な管理を図るため道路台帳において明記するとともに、その権利関係が明らかとなるように関係図面を添付すること。
- ③ 道路管理者は、道路の管理のため必要があるときは、必要の限りにおいて土地に立ち入り、又は土地を使用することができるものとする。
- ④ 土地所有者の土地利用について以下のような一定の行為制限をかけるものとし、道路の適正な管理を確保するようにすること。
 - 1) 道路の管理に支障を及ぼすような土地の区画形質の変更、建築物等の新築若しくは改築又は竹木の植栽等を行ってはならないこと。
 - 2) 敷地内において爆発性若しくは易燃性を有する物件その他の危険物又は悪臭、騒音等を発する物件を製造し、貯蔵し、又は取り扱ってはならないこと。

(2) 道路の敷地に関する権原として区分地上権を設定する場合においては(1)に掲げる事項のほか、以下の事項に留意すること。

- ① 区分地上権の設定期間は道路の存する期間とすること。
- ② 区分地上権の設定の対価は、設定時に一時払いとすること。

- ③ 一筆の土地の一部について設定された区分地上権の登記は行うことができないので道路の設置に係る部分について敷地を分筆すること。
 - ④ 区分地上権の上下の範囲については、水平面で区画するのが原則であるが、登記できるのであれば斜面や曲面でも差し支えないこと。
 - ⑤ 国有地について区分地上権を設定しようとする場合においては、道路法（昭和27年法律第180号）第90条第2項（道路の敷地等の無償貸付け又は譲与）の規定は適用されないものであること。
- (3) 道路一体建物に係る道路についての敷地に関する権原としては、不動産登記上の制約のため、建物の敷地全体に関する共有持分を取得することとするが、その場合においては(1)に掲げる事項のほか、以下の事項に留意することとし、この場合の共有持分割合は、当該敷地に区分地上権を設定したと仮定した場合の設定価格相当額の敷地価格に対する割合を目安とすること。
- ① 共有持分は、建物の敷地全体に関するものとして取得するが、当該取得は、道路を設置するため道路の立体的区域に相当する空間を使用することを目的としてなされるものであること。
 - ② 民法第256条第1項ただし書に基づき、契約締結の日から5年間は敷地に関する分割を行わないこととすること。
 - ③ 道路管理者以外の共有者は、共有持分を譲渡するに当たっては、道路管理者の同意を得ることとすること。
- (4) 既存道路に立体道路制度を適用する場合、市街地再開発事業においては都市再開発法（昭和44年法律第38号）第109条の2第1項及び第118条の25第1項の規定により道路と施設建築物との一体的整備を行うことができ、同法第109条の2第8項及び第118条の25第4項において準用する同法第88条第6項に基づき、地上権の設定について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第1項及び国有財産法（昭和23年法律第73号）第18条第1項の規定の適用を受けない。

上記に該当しない場合、国有財産法及び地方自治法に基づき、行政財産を適切に処理する必要があることから、適用に当たっては、国土交通省道路局路政課に相談されたい。

なお、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構に帰属する財産については、国有財産法第18条第1項及び地方自治法第238条の4第1項の規定の適用を受けず、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構法（平成16年法律第100号）に基づき、適切に処分等すること。

既存の道路において、土地収用法（昭和26年法律第219号）第26条第1項の規定による事業の認定の告示の日から20年以内に、道路区域を外し、かつ道路法第92条第1項に基づく管理の期間が終了する場合、元の所有者に土地収用法第106条の規定による買受権が発生する場合があることから、このおそれがある場合には、国土交通省道路局路政課に相談されたい。

第2 道路一体建物に関する協定等について

- (1) 道路一体建物に関する協定について

イ 道路一体建物に関する協定においては、少なくとも以下の事項を定めること。

- ① 当該協定の締結は、道路と建物が一体的な構造となることについての道路管理者（以下イ中において「甲」という。）と当該建物の所有者になろうとする者（以下イ中において「乙」という。）との合意の上でなされるものであること。
- ② 協定の対象となる道路一体建物の表示は、物件名、敷地の所在地及び面積、建物の所在地及び構造等により行うものであること。
また、道路一体建物に係る設計変更等が行われるときも、その内容に従って当該表示を変更すること。
- ③ 道路一体建物は、甲及び乙の協議により作成された設計図書に基づき新築すること。道路一体建物の新築に要する費用については、原則として乙が負担するものとし、甲は当該費用のうち道路の設置に伴い特別に要する費用を負担するものであること。
- ④ 乙は、道路一体建物又はその敷地内において、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる行為を行ってはならず、また、道路一体建物を使用する者に対して、当該行為を行わせてはならないこと。この場合において、乙が法令の規定に基づき適法に行う行為については、行為制限の対象とはならないこと。
- ⑤ 甲は、道路に関する点検又は道路の改築、修繕若しくは災害復旧に関する工事（以下イ中において「道路に関する工事」という。）を行うため必要がある場合には、乙と日時、場所及び方法について協議して、又は乙に通知して、道路一体建物に立ち入ることができ、この場合に乙に損失を与えたときは、当該損失を補償しなければならないこと。
- ⑥ 甲は、道路の構造を保全するため必要がある場合には、上記⑤と同様、道路一体建物の構造耐力等に関する点検を行うことができ、この場合に乙に損失を与えたときは当該損失を補償しなければならないこと。
- ⑦ 甲は、乙と日時及び方法について協議して、又は乙に通知して、道路に関する工事を行うことができること。
- ⑧ 乙は、道路一体建物に損害が生じ、又は損害が生じるおそれがある場合においては、甲に対して必要な道路に関する工事をするを要請することができること。この場合において、甲は、その要請が相当と認められるときは、必要な道路に関する工事を行わなければならないこと。
- ⑨ 乙は、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる道路一体建物の改築、増築又は修繕に関する工事（以下イ中において「道路一体建物に関する工事」という。）を行おうとする場合においては甲とその日時及び方法について協議して、それ以外の当該工事を行おうとする場合においては甲に通知して、当該工事を行うことができること。
この場合において、当該工事に要する費用については、原則として乙が負担するものとし、甲は利益を受ける限度において、当該費用の一部を負担するものであること。
- ⑩ 甲は、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認

められる場合においては、必要な道路一体建物に関する工事をするを乙に対して請求することができ、緊急の場合であって、あらかじめ請求を行うことが困難である場合においては、必要な最小限度の範囲内において道路一体建物に関する工事を行うことができること。

これらの場合において、道路一体建物に関する工事に要する費用については、原則として甲が負担するものとし、乙は、利益を受ける限度において、当該費用の一部を負担するものであること。

⑪ 甲又は乙は、道路又は道路一体建物の設置又は管理の瑕疵によりそれぞれ道路一体建物又は道路に損害を与えた場合においては、当該損害をそれぞれ乙又は甲に賠償すること。

⑫ 協定の有効期間は、道路の存する期間とすること。

⑬ 甲又は乙は、それぞれ協議し、新たに協定を締結して、道路一体建物を取り壊し、かつ、道路一体建物の敷地に道路一体建物を新築すること（以下イ中において「道路一体建物の建替え」という。）ができるものであること。

また、甲及び乙は、新たに協定を締結するに際し道路一体建物の建替えを行う間の道路の供用を確保するための方法等について定めなければならないこと。

⑭ 甲は、この協定又はその写しを甲の特定の事務所において閲覧に供している旨を、道路一体建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示しなければならないこと。

⑮ 甲は、道路の管理上必要な設備については、対価を支払って、道路一体建物の設備を使用することができること。

⑯ 乙は、道路一体建物の全部又は一部を貸与しようとする場合においては、当該貸与に係る契約に、当該貸与を受けようとする者が乙と同一の条件の下で、道路一体建物又はその敷地内における行為制限並びに甲が行う道路一体建物への立入り、道路一体建物に関する点検及び道路に関する工事の受忍義務を遵守する旨の条項を定めるとともに、当該貸与を受けようとする者に当該義務を遵守する旨の誓約書を甲に対して提出させなければならないこと。

⑰ 乙は、道路一体建物を譲渡しようとする場合においては、その旨を甲に通知しなければならないこと。

⑱ 以上のほか、甲は、乙が行う所有権の移転又は権利の設定を制限してはならないこと。

なお、以上の事項のうち道路一体建物の管理上必要な道路管理者の義務に関する事項は、道路法第47条の8第1項第7号の「その他道路一体建物の管理に際し必要な事項」として定めることとすること。

ロ 道路一体建物に関する協定は、協定を公示した場合においては、その後に道路一体建物の所有者となった者に対しても効力が及ぶものであることを踏まえ、協定を締結した場合は、速やかに協定を締結した旨の公示、協定又はその写しの閲覧及び閲覧に供している旨の掲示を行い、道路の適正な管理に支障の生ずることのないようにすること。

ハ 協定の目的となる道路一体建物は、一つの不動産として存在する建物全体であり、建物の一部について当該部分のみを道路一体建物とすることはできないものである

こと。

また、協定の適用範囲は道路一体建物全体とするのが原則であるが、協定に定められた事項によっては、各事項ごとに個別にその適用範囲を建物の一部に限ることは可能であること。

ニ 以上のほか、道路一体建物に関する協定を締結するに当たっては以下の事項に留意すること。

① 道路一体建物に関する協定に基づき当該道路一体建物を整備する際には、当該建物及びこれに接する周辺地域のうち一般公衆が通常生活している場所について大気汚染、騒音及び振動等に係る環境の保全に十分配慮すること。

② 道路法第47条の8第1項第7号の「その他道路一体建物の管理に際し必要な事項」には、道路一体建物が新築された後、騒音等の問題が生じた場合の措置（これに要する費用の負担に関する事項を含む。）についても含まれるものであること。また、騒音等の問題が生じた場合の措置（これに要する費用の負担に関する事項を含む。）を協定に定めなかった場合において騒音等の問題が万一生じた場合には、道路管理者と建物所有者は協議して必要に応じて適切な措置を講ずるものとする。

③ 日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律（平成10年法律第136号）第13条第2項に基づき日本鉄道建設公団から独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が承継した土地又は同機構が買戻権を有する土地に建築される道路一体建物に関する協定を締結しようとする場合には同機構の承認を得ること。

④ 指定区間外一般国道の新設、改築等に際し国土交通大臣が都道府県知事の権限を代行して道路一体建物に関する協定を締結しようとするときは、「あらかじめ、道路管理者の意見を聴かなければならない」こととされているが（道路法施行令（昭和27年政令第479号）第6条第1項）、これは、国土交通大臣と道路管理者の間で意見の調整が調った段階で協定を締結することを意味するものであること。

(2) 道路一体建物に関する私権の行使の制限等について

イ 道路法第47条の10に定める道路一体建物に関する私権の行使の制限とは、道路管理者が道路の権原として敷地の共有持分を有している場合に共有者からの共有物の分割請求後に建物収去請求が行われる場合等道路の撤去につながるような道路一体建物に関する私権の行使の制限をその趣旨とするものであること。

ロ 道路一体建物が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）上のいわゆる区分所有建物である場合には、区分所有権の対象となっている一室を単位として本条を適用することとなることから、当該区分所有建物の他の一室の所有者であっても、その者が建物全体の敷地の所有者であるときには、本条にいう「敷地所有者等」に該当するものであること。

(3) 道路一体建物に関する協定モデルについて

道路法第47条の8に規定する道路一体建物に関する協定については、別添の協定モデル（「道路一体建物に関する協定モデルの作成に関する検討委員会」作成）を参考とすること。

第3 道路保全立体区域に係る制限について

道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地等が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、それを防止するため一定の措置を講ずる義務を負い、又は一定の行為をしてはならないこととされ、さらにそれらに違反した者に対しては道路管理者が措置命令を行えることとされているが（道路法第48条）、道路法以外の他の法律に基づく物件又は行為については、当該物件又は行為が各々の法律に照らして適法なものである限りは、これらの行為制限の対象とはならないものであること。

第4 建築物内における道路の附属物としての駐車場の設置等について

従来より、道路法上の道路であっても、路外駐車場等で一般的な道の機能を有しないものについては建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条の道路として扱わないこととしているところであるが（昭和54年2月8日付け建設省東住街発第15号参照）、立体道路制度により建築物の一部を限って道路の立体的区域を決定し、道路管理者が路外駐車場等を建築物内に整備できることから、路外駐車場等の整備に当たっては、本制度の活用を図ること。

なお、路外駐車場を建築物の一部として整備する場合において当該建築物が建物の区分所有等に関する法律上のいわゆる区分所有建物であるときに、駐車場と建築物の適正な管理を行うための特別の措置を定めた管理規約モデル（「道路の附属物として駐車場を設置する場合の管理規約モデルの作成に関する検討委員会」作成）を参考とすること（別添参照）。

別 添【今回改正部分】

道路一体建物に関する協定モデル

〇〇（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）は、甲が建設する道路（〇〇市〇〇番地から〇〇番地までの区間をいう。）と乙が新築する建物とが一体的な構造となることについて合意し、道路法（昭和27年法律第180号）第47条の8第1項の規定に基づき、この協定を締結する。

第1条～第23条 （略）