

区分地上権の設定補償について

南部国道事務所 用地第一課 ◎嶺井 哲夫
鈴木 美南子
○坂本 真由美

1. 目 的

道路事業等の公共事業を実施するにあたっては、道路の供用のみならず工事を開始するに際して、道路の敷地について権原を取得することが前提として規定されている。(道路法第18条第1項)

権原取得の一般的な方法は所有権の取得である。これは所有権が民法上、土地を最も完全かつ全面的に支配する物権として規定されており、当該権利を取得することは道路等の公共物を建設するための前提条件となるだけでなく、将来にわたっての適切な管理に資するものとなる。

一方で道路構造及び建設地等の条件により事業に必要な区域のみの権原の取得、所謂、区分地上権を設定する方法もある。今回は、区分地上権の基本的な考え方及び設定手法について報告する。

2. 内 容

一般国道331号改築（中山改良）事業のトンネル工事に伴い、当該土地の所有者である財産区からトンネル上部を祭事等で有効利用したいとの要望があった。

当所としては、上部を利用させるにあたり道路構造物（トンネル）への影響等の有無及びどの程度の荷重制限を課すべきか等の技術的検討を加え、技術的条件がクリアされた場合、当該トンネル上部については、土地の有効利用を図れるよう区分地上権の設定により権原を取得することを検討している。今回は、具体的な事例を通して、これらの検討内容を紹介する。

3. 結 論

当該箇所は、トンネル上部の土地の有効利用を地域住民から要望されていることや、当該利用による道路構造物への影響等もないことから、用地の取得ではなく、区分地上権の設定により権原を取得することとした。