

## 7章 立体基盤所有法（仮称）の提案

### 1. 立体基盤所有法の目的と効果

立体基盤所有法（仮称）（以下、単に「立体基盤所有法」と呼ぶ）は、立体基盤建築物の所有関係を定めるものである。すなわち、長期に存在する立体基盤と、短期的かつ多様な主体が関わる二次構造物を明確に分離した建築形態を支える法律である。

従来の都市再開発が、①地権者合意に時間がかかること、②保留床が売れずに経済的に成立しにくいこと、③再開発後の建物が区分所有となり管理が複雑になること、④増改築や用途転用等を想定しておらず都市の変化の中で長期耐用性に欠ける建物になりやすいこと、という問題点を抱える中で、この法律により新しい再開発手法を可能にし、都市再生を促進するものである。（3章参照）

主な効果を要約すると、土地の有効利用をはかりつつ、以下のように都市再生における時間・空間・投資の自由度を高めることができる。

#### ① 再開発プロセスを柔軟に選択でき、また将来の変化に対応しやすい（時間の自由度を高める）

人工地盤タイプの立体基盤を第一段階で建設し、二次構造物は需要に応じて段階的に建設する柔軟なプロセスが実現できる。

また、建設後も二次構造物を更新しやすいため、将来の変化に対応しやすい。

#### ② 多様な用途の混在や、道路や調整池等との複合化を容易にする（空間の自由度を高める）

立体基盤を公共や法人が一括して所有・管理し、その上部に商業棟や住宅棟を建設すれば、維持管理区分を明確にできる。

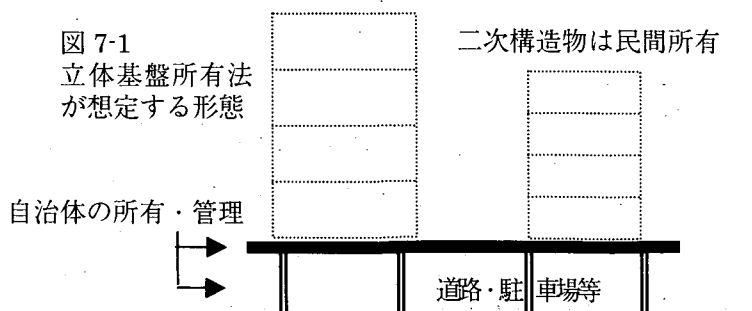
また、立体基盤の下に道路・調整池・公共駐車場等を複合化することが容易になる。現行の立体道路制度に比べると、都市施設との複合化を進めつつも二次構造物を自由に増改築することができるため、将来の変化に柔軟に対応しやすいという大きな利点をもつ。

#### ③ 民間の多様な投資を可能にする（投資の自由度を高める）

都市基盤として長期的観点から建設・投資・経営する立体基盤と、その時の社会状況に応じて民間等が短期的に建設・投資・経営する二次構造物を明確に分離することで、二次構造物に民間や個人が合理的に投資する形態を可能にし、都市再生事業への民間参加を容易にする。

立体基盤所有法が想定する典型的形態は、人工地盤を公的組織が所有・管理し、二次構造物を民間が所有・経営する形態である（下図）。

この形態を実現するためには、人工地盤と二次構造物の権利を明確に分離する法制度上の裏付けが必須である。また、法制度が整備されれば、人工地盤を公的組織だけではなく、地主組合や法人が所有する形態も登場するであろう。さらに、積層した立体基盤も成立しうる。これにより、都市再生の多様な形態に対応できると考えられる。



## 2. 立体基盤の所有権と登記のあり方

### (1) 立体基盤の概念

立体基盤とは、1層又は複数の基盤から構成され、その基盤上部又は内部に二次構造物を造ること  
で住宅、業務、商業などの用途に供することができる建築物のことである。

立体基盤と二次構造物を合わせた建築物は、立体基盤建築物と呼ぶこととする。

### (2) 立体基盤所有法（仮称）の基本的な構成

立体基盤所有法が目指すものは、以下の内容である。

- ① 立体基盤を不動産とみなし、所有権及び不動産登記の目的物とする。
- ② 立体基盤上の区画を一種の宅地とみなして、土地賃借権に相当する基盤賃借権を設定できるよう  
にする。
- ③ 基盤賃借権を得て立体基盤上に建てられる二次構造物を建物とみなして、所有権及び不動産登記  
の対象とする。

現行法制度では、立体基盤は工作物にすぎない。また、二次構造物は土地に定着しておらず建物と  
はいえない。つまり、現行法制度では、立体基盤と二次構造物の所有権を別々に設定し、これを登記  
することは困難である。そこで、立体基盤建築物に適した新しい所有関係と登記方法を提案する。

### (3) 立体基盤は土地ではなく建物として扱う

立体基盤を所有権及び不動産登記の対象とするには、まず土地に対する立体基盤の位置づけを整理  
する必要がある。以下の二通りの方針があると考えられる。

- ① 土地とは別の「一種の建物」とみなして所有権及び不動産登記の対象とする。
- ② 「土地が盛り上がった」ものとみなして所有権及び不動産登記の対象とする。

都市再開発において人工地盤方式を用いる場合、細分化された土地をそのまま借地し、その上部に  
人工地盤を建設する形態がありうる。また、土地所有者とは別に人工地盤を公的組織等が所有し、一  
括管理することが望ましい場合も多い。このような形態を想定すると、土地所有者と立体基盤所有者  
を分けられる①の方針の方が、多様な都市再開発手法に対応しやすい。しかし逆に、土地と立体基盤  
の所有者を分けることは、それだけ権利が複雑になりトラブルの可能性を増すことになる。

一方、後者②は、立体基盤を土地の一部とみなし、土地の登記簿に立体基盤を記載する方向を探る  
ものである。土地所有者と異なる主体が立体基盤を所有する場合は、「借地権（地上権）が盛り上ったもの」とみなす方針である。

しかし、立体基盤を成立させる敷地権が「区分地上権」等であることは十分にあり得るが、立体基  
盤そのものは構造物であり、永遠の土地と同等に扱って土地登記簿に記載する方針には抵抗があろう。  
また、細分化された土地の上に立体基盤を建設する場合は、土地を一筆に合筆しないと、立体基盤に  
対する様々な権利設定が事実上困難になる。これは、再開発における実務上の困難さを増す。②の方  
針の可能性は残されているものの、以下では、権利関係の複雑化に伴う様々なトラブルに対処する方  
法に配慮しつつ、①の方針を検討することとする。

### (4) 立体基盤を建物として登記する方法の提案

立体基盤の不動産登記は、現行の建物登記に準じて以下のように行うものとする。

- 0) 「立体基盤の表示」とする。
- 1) 所在地として、立体基盤が建設されている土地の地番を記載する。
- 2) 構造を記載する。例えば、「鉄筋コンクリート造2層」
- 3) 床面積は、各層の基盤面積（の合計）とする。
- 4) 甲区、乙区を設ける。
- 5) 立体基盤上の区画の一覧（区画番号）を記載する。

#### 所有権等の記載

- 6) 立体基盤の所有者を甲区に保存登記する（個人、法人、共有、組合等）
- 7) 融資の抵当権等は乙区に記載する。

以上の内容を、建物登記簿に「立体基盤」として登記する提案である。

#### (5) 立体基盤の敷地権の取り扱い

立体基盤が存在する土地は、細分化されている場合もあれば、一筆の場合もある。また、立体基盤所有者と土地所有者が同一の場合もあれば、別々の場合もある。

これらの実態に対応するためには、現行の土地と建物の権利関係を受け継ぐことが有効である。つまり、立体基盤は、土地に対して敷地権を有する。

この敷地権を明確にするために、土地所有者と立体基盤所有者が異なる場合は、土地に地上権（定期借地権が一般的）を設定する。かつ、立体基盤所有法においては、土地について地上権の登記を行わなくても、立体基盤の登記がなされることによって、当然に地上権が存在するという解釈とする。

なお、土地の上空を利用して人工地盤を建設し、地表面は土地所有者が利用し続ける形態では、地上権を「区分地上権」とすることが有効であると考えられる。

### 3. 二次構造物の所有権と登記のあり方

#### (1) 二次構造物は立体基盤に定着する建物として扱う

二次構造物とは、立体基盤に定着し用途に供される建物である。

このような二次構造物は、現行法の概念では建物ではなく、立体基盤に「附合する」内装造作の一種でしかない。これを独立した不動産とみなして所有権の対象にするためには、立体基盤を一種の土地のようにみなす必要がある。つまり、立体基盤は土地に対しては一種の建物であり、同時に二次構造物に対しては、一種の土地とみなされるということである。この点をどのように構成するかが、立体基盤所有法のポイントとなる。

#### (2) 基盤賃借権と二次構造物所有権を一体不可分とする

二次構造物は、立体基盤上の区画を一種の「宅地」とみなし、その「宅地」を利用する権利（基盤賃借権と呼ぶ）を取得して、建設・所有されるものである。

しかし、基盤賃借権と二次構造物所有権を別々の権利とすると、土地所有者－立体基盤所有者－基盤上区画の賃借権者－二次構造物所有者という4段階の構成になり、現行の土地と建物という2段階構成に比べて複雑になりすぎる。

これを整理するためには、基盤賃借権と二次構造物所有権は一体不可分とし、登記簿もそれに合わ

せて構成する方針が適切である。つまり、立体基盤上の「宅地」については、ヨーロッパの不動産制度と同様に土地と建物を一体とみなすわけである。こうすれば、基盤賃借権者がその権利を又貸しして別の者が二次構造物を建てるというような権利の複雑化に伴うトラブルを避けることができる。

### (3) 基盤上区画と二次構造物を一体不可分として登記する

上記の方針に沿って、二次構造物を所有権及び不動産登記の対象とするための具体的な方法として、以下を提案する。そのポイントは、基盤上区画と二次構造物を一体不可分のものとし、所有権の対象として登記する点にある。

具体的には、前節の「立体基盤の表示」に続いて、以下の登記を行う。これは、区分所有建物における「一棟の建物の表示」と「専有部分の建物の表示」の関係と同じである。

- 0) 「基盤上区画と建物の表示」とし、立体基盤の登記簿に続けて綴じる。
- 1) 基盤上区画の区画番号、及び区画面積を記載する。二次構造物が複数の区画にまたがる場合は、いずれかの区画に合筆して、一つの区画とすることを要する。
- 2) 二次構造物の種類、構造、床面積を記載する。未建設の場合は空欄とする。
- 3) 甲区、乙区を設ける。

二次構造物が区分所有建物の場合は、以下の通りとする。

- 0) 「基盤上区画と一棟の建物の表示」とする。
- 1) 区画番号と区画面積を記載する。
- 2) 一棟の建物の種類、構造、床面積を記載する。
- 3) 専有部分の家屋番号一覧を記載する。
- 4) 「専有部分の建物の表示」が以下に続く。その記載方法は、従来の区分所有建物と場合と同じとする。

以上により、土地所有権—立体基盤所有権—二次構造物所有権という3段階構成に整理できる。

なお、二次構造物が未建設の状態でも甲区に所有者を登記できるとしているのは、立体基盤上の区画だけで売買されることがあるからである。この場合、甲区には、基盤賃借権者が記載されることになるが、便宜的に二次構造物の所有者と同様に記載するものである。

上記に沿った登記簿のイメージを表7-1に提案した。

## 4. 立体基盤の存続期間及び地表部建築物の取り扱い

### (1) 立体基盤の存続期間を登記簿に明示する

二次構造物の利用価値は、立体基盤の維持管理状態に左右されるため不安定である。特に、立体基盤が老朽化して取り壊されたときには、二次構造物の所有権が侵害されるという問題が生じる。

この問題は、区分所有建物における「専有部分」に共通する。というのは、専有部分も土地から分離した客体を不動産所有権の対象としているからである。しかし、区分所有法は、専有部分と土地をつなぐものとして共用部分を定め、共用部分の取り壊しは、専有部分の所有者の同意を要としている。つまり、多数決原理を導入しているものの、専有部分の所有権は侵害しない方針を尊重しているのである。これは、専有部分を担保とした融資を可能にするため必要な方針である。

表7-1 立体基盤建築物の登記イメージ ●立体基盤の登記例

東京都中央区〇〇町1丁目10-5

立体基盤全部事項証明書

基盤上の区画番号	10-5-101~108、10-5-201~218、10-5-301~310			
【表題部】	(立体基盤の表示)		調製 平成〇年〇月〇日	所在区番号 余白
【所在】	東京都中央区〇〇町1丁目 10番地5、10番地6、10番地7、11番地3、11番地4、11番地6		【存続期間】	平成65年9月1日まで
【①構造】	【②床面積】	㎡	【原因及びその日付】	【登記の日付】
鉄骨鉄筋コンクリート造2層建	地表層	6800.68	余白	余白
	第1層	6580.12		
	第2層	4508.55		

【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成14年11月11日 第15578号	余白	晴海台立体基盤所有組合 東京都中央区〇〇町一丁目〇〇号

【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	基盤賃借権設定	平成14年11月20日	平成14年11月20日設定	権利者 基盤上区画と建物の表示の甲区記載者 権利金 区画1平方メートル当 〇〇万円~〇〇万円 〇〇.....
2	根抵当権設定	平成14年11月20日 第16716号	平成14年11月20日設定	極度額 金18,000万円 債権の範囲 銀行取引 債務者 中央区〇〇 晴海台立体基盤所有組合 根抵当権者 千代田区〇〇 △△銀行 共同担保 目録(ウ)第4267号

\*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D85405 (1/8) 2/7

●基盤上区画及び二次構造物の登記例

東京都中央区〇〇町1丁目10-5-203

立体基盤全部事項証明書

【表題部】 (基盤上区画と建物の表示)					
【区画番号】	中央区〇〇町一丁目 10番5の203		【原因及びその日付】	【登記の日付】	
【区画面積】	第1層部分	205.34	平成14年11月〇日新築	平成14年11月〇日	
	第1層部分	403.55	区画番号204を合筆	平成16年12月〇日	
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	㎡	【原因及びその日付】	【登記の日付】
住宅	鉄骨造2階建	1階部分	150.26	平成14年12月〇日新築	平成15年2月〇日
		2階部分	130.12		
住宅・店舗	鉄骨・木造2階建	1階部分	260.12	平成17年2月〇日増築	平成17年3月〇日
		2階部分	245.38		

【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	基盤賃借権 及び所有権保存	平成14年11月〇日 第15698号	余白	権利者 中央区〇〇町一丁目〇〇 鈴木太郎

【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成14年11月20日 第21056号	平成14年11月20日設定	金額 金4,000万円 債権の範囲 銀行取引 債務者 中央区〇〇 鈴木太郎 根抵当権者 千代田区〇〇 △△銀行 共同担保 目録(ウ)第4986号
2	抵当権設定	平成17年3月8日 第35879号	平成17年3月8日設定	金額 金3,500万円 〇〇〇〇 〇〇.....

これに比べると、立体基盤においては、立体基盤所有者と二次構造物所有者はまったく別人であり、二次構造物の所有権はより不安定である。これでは、安定した権利として融資や売買の対象になりにくいと考えられる。

この問題に対処するために、以下の二通りの方法がある。

- ① 立体基盤の取り壊しに基盤賃借権者の特別多数決を必要とするように構成する。
- ② 立体基盤の存続期間を明示し、その間は基盤賃借権者の全員（又は9/10程度）の同意がなければ取り壊しができない。その期間以降は、同意を不要とするように構成する。

立体基盤のメリットの一つが、建替え時の合意形成を不要にすることにあるとすれば、一定期間後は同意が不要となる後者が望ましいであろう。また、存続期間中は、立体基盤の維持管理を立体基盤所有者に義務づければ、維持管理責任の明確化にもつながる。

以上の観点から、立体基盤の登記簿に「存続期間」を記載することを提案する。この存続期間は、立体基盤の表示登記時に自由に宣言できるが、その後の変更は基盤賃借権者の全員（又は9/10程度）の同意がなければできないものとする。なお、立体基盤が定期借地権を用いて建設されている場合は、その期間以内とする。土地が所有権又は普通借地権の場合は、適切な期間を設定することとする。

## （2）地表部建築物は二次構造物とみなす

もう一つの課題は、地表部分に建設される建物の取り扱いである。

現存する坂出人工土地では（図と写真）、人工地盤下は、地主が自己所有の建物を自由に建築し、これを一戸建と同様に登記している。

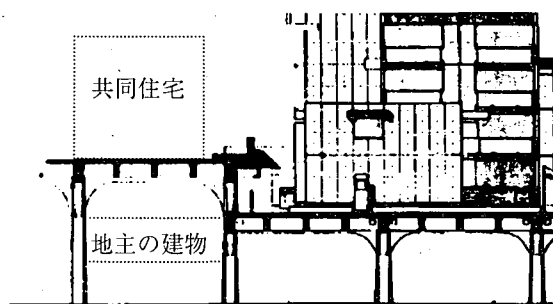


図 7-2 人工地盤下の建物（坂出人工土地）



人工地盤下の地主の店舗や住宅

人工地盤方式の一形態として、従前の土地の上空を利用する権利を取得して人工地盤を建設するタイプが想定されることから、立体基盤所有法においても、坂出人工土地と同様な地表部分の利用形態に対処できるようにする必要がある。

地表部分に建設される建物（地表部建築物）の扱いとして、以下の二通り考えられる。

- ① 地表部建築物は土地に定着する建物として、立体基盤建築物とは別のものとみなす。
- ② 地表部建築物は二次構造物と同様にみなす。

前者の方針に従うと、地表部建築物は一戸建と同様な取り扱いとなり、地権者からみた自由度が増すという長所がある。この場合の立体基盤は、一種の空中権（現行法上は「区分地上権」になると考えられる）を設定して建てられたものという解釈になる。

しかし、地表部建築物は立体基盤を屋根として利用することが多く、また景観上は立体基盤の一部を構成することから、立体基盤と地表部建築物の関係（管理費負担や増改築規則）を明確に設定できるようにすることが望ましいと考えられる（空中権・区分地上権は、あくまで土地と立体基盤の権利関係を示すものであり、立体基盤を利用する権利者どうしの権利関係を定めるものではない）。

このような観点からは、地表部建築物も二次構造物とみなす方向が望ましいであろう。つまり、地表部分を立体基盤の地表層とみなし、そこに区画番号を割り当てるわけである。その区画は、従前の土地の境界に従ってもよいし、従わなくてもよい。従った場合は、坂出人工地盤と同様な形態になるという考え方である。

このようにすると、地表面も立体基盤の一部であり、その維持管理責任は一義的には立体基盤所有者にあることになる。また、地表部建築物については、基盤賃借権を得て建てられたものであり、いわば自己借地権に近い権利関係になる。

これらの点は、立体基盤全体の維持管理や景観の調和を考えると望ましいが、地権者からみると不自由さが増すということになる。しかし必要に応じて、立体基盤所有者と土地所有者が契約を交わせば、このような法構成であっても、一戸建に近い維持管理や増改築の形態を実現することは十分に可能であると考えられる。

そこで、地表部建築物を二次構造物とみなす方向で提案をまとめる。なお、この提案は、土地の上空を利用して立体基盤が建設されているという解釈をしない点に注意する（一方、上空利用として区分地上権を設定し、地上権設定契約で建築規則等を定める方法も考えられるが、ここでは検討しない）。

0) 地表部建築物は、二次構造物とみなす。

1) 立体基盤の登記簿においては、...地下1層、地表層、1層、2層...という表記とする。

2) 地表層においても、区画番号を設定できるものとする。その境界設定は、土地境界に従っても良いし、従わなくても良いものとする。

地表層に特有の取り扱いとして、以下を設定する。

3) 地表層に「基盤上区画と建物」の登記がない部分については、基盤賃借権は、当然に土地所有者に帰属するものとみなす（1層部分や2層部分では、立体基盤所有者に帰属する）。

4) 前項の結果、地上部分を通る道路等の公有地については、区画番号等の登記は無くても構わないことになる。但し、坂出人工土地のように建物が建つ場合は、基盤上区画と建物の登記を行うことになる。

5) 立体基盤の維持管理費や修繕積立金に対する地表層の負担割合は、その他の部分とは別に定めることができるものとする。

上記の提案によると、土地所有者が地表部建築物の登記申請を行う時に、立体基盤所有者の同意が必要になる。このことは、立体基盤の維持管理上は望ましいことであるが、土地所有者からは抵抗があるだろう。これを解決するには、地表部建築物の建築規則を定め、これに従う限り立体基盤所有者は自動的に建物登記に同意することが考えられる。

これを円滑に進めるために、土地所有者と立体基盤所有者は、地表部分の利用形態や建築規則、及び地表部建築物の登記申請に関する包括的な同意を定期借地契約書等に記載しておくことにする。

## 5. 権利者が破産した時の対処方法

立体基盤所有法では、権利者が破産した時の対処が課題になる。このことは、当事者に金融機関が融資を行うときの判断材料になるため重要である。

### (1) 土地所有者が破産した時

土地所有者が破産した場合は、従前の地上権の底地がそのまま新しい土地所有者に引き継がれるだけであるため、立体基盤に与える影響は少ないと考えられる。

影響があるとすれば、地表部建築物の建築規則等、当事者間の合意で取り決めていた内容である。しかし、地表部建築物を二次構造物として位置づけることにより、これら取り決めは区分所有法における管理規約と同様な効力をもち、新しい落札者に対しても適用されることになる。

もし、これらの建築規則が窮屈で不利なものであるならば、その分、落札価格を下げて土地の所有権を取得することが想定される。

従って、土地所有者の破産については大きな問題はないと予想される。なお、このことは一般借地において、底地権者が破産した場合と同じである。借地権が地上権であれば、地上権者への影響はほとんどないと考えられる。

しかし逆にいえば、土地の担保価値は、地上権の底地と同様に低くなるということである。土地所有者は、立体基盤建設時に相当の権利金を得ることで、このような担保価値の低下に対処することが一般的となろう。

### (2) 立体基盤所有者が破産した時

立体基盤所有者が破産した時は、重大な問題が発生するため慎重に検討する必要がある。

まず土地所有者に対しては、地代の支払いが滞ったり、立体基盤の利用形態が変わったりする恐れがあり影響は大きい。

また、基盤賃借権者（二次構造物所有者）にとっても、立体基盤を維持管理する主体が倒産するわけで、極めて大きな影響を及ぼす。

#### a. 土地所有者からみた対応方法

立体基盤所有者が破産した時に、新しい所有者が滞納地代を含めて、その後の地代を支払ってくれるならば問題は少ない。しかし通常は、滞納地代は債権であり、立体基盤所有者の破産（立体基盤の経営が成り立たない状態が想定される）とともに回収が難しくなると考えられる。

これに対処するためには、以下の二つの方向がある。

- ① 立体基盤所有法において、滞納地代を第一順位の債権とみなすことを強行規定として盛り込む。
- ② 地代滞納に対処するために、地代を少額とする（権利金を多くする）。また、相当額の保証金を設定する。

後者は、現在の借地契約の取り扱いに近いものである。前者の方向は、現行の借地権に比べて均衡を欠くが、地代のうち相当部分が土地の公租公課であること、及び債権者から基盤賃借権者と土地所有者の権利を守る観点からすれば、こちらが望ましいだろう。

なお、滞納地代を第一順位の債権とすることは、一般には、立体基盤の抵当権者に不利になり融資が制約されるという問題がある。しかし、立体基盤は公的組織が建設する形態を典型としていること、



また、立体基盤所有者が民間の場合は地代滞納額が多額になる前に競売に付す手続きを明確にすることにより、対処は可能であろう。

#### b. 基盤賃借権者からみた対応方法

立体基盤所有者の倒産時に、基盤賃貸借契約の内容が新しい立体基盤所有者に引き継がれることが原則になるが、それでも大きな問題が二つある。

一つは、利用権方式等において賃料の相当部分を一括払いしている場合である。その金額が大きい場合は（毎月の賃料が少ない場合は）、立体基盤を落札する経済的メリットがなく、落札者がいないという可能性がある。

もう一つは、立体基盤の維持管理水準が低下する可能性である。二次構造物の価値は、立体基盤の維持管理水準に大きく左右される。このため、破産状態になって維持管理が滞ると、二次構造物所有者（基盤賃借権者）への影響は極めて大きい。そこで、以下のような対応方法を提案する。

- ① 基盤賃貸借契約の主要な内容を立体基盤の乙区に登記し、新しい立体基盤所有者に当然に受け継がれるようにする。
- ② 立体基盤の維持管理水準が低下した時には、裁判所の許可を得て、維持管理費用及び修繕積立金に相当する額の支払いを留保し、基盤賃借権者の組合（マンションの管理組合と同様なもの）が立体基盤所有者に代わって維持管理・建物修繕を代行できるものとする。
- ③ 前項が円滑に進むように、利用権方式においても、維持管理費相当額及び公租公課相当額を一括払いにはしないこととする。
- ④ 立体基盤所有者は修繕積立金相当額を、法が定める方法（別口座）で管理しなければならない（破産時には、新しい立体基盤所有者に受け継がれる）。
- ⑤ 立体基盤が競売に付されたときに落札者がいない場合は、基盤賃借権者の組合が過半の合意をもって裁判所に申請すれば、抵当権は抹消されるとともに、立体基盤は無償で基盤賃借権者の組合の所有になるものとする。
- ⑥ 前項の場合、権利関係の詳細は、現行の区分所有法に準じる。
- ⑦ 組合における権利割合、敷地権割合は、基盤上区画を専有部分とみなした時の区画面積割合に従うことを原則とする（立体基盤上に区分所有建物がある形態は別途定める）。なお、維持管理費負担等は、従前の負担割合を引き継ぐものとする。
- ⑧ 立体基盤所有者が持つ区画について落札者がいない場合も、同様に組合所有とする。
- ⑨ 前⑤⑧項の手続きが規定の日時内に行われない場合、または基盤賃借権者の組合が地代等を支払う能力がない場合は、立体基盤の所有権等は、土地所有者の「共有」に無償で移行するものとする（以下、第3節参照）。

つまり、立体基盤所有者が破産したときは、区分所有建物と同様な形態にすることで、立体基盤を共用部分と同じような扱いとするのである。

なお、この場合、立体基盤所有者が破産した時に、立体基盤に抵当権が残っていた時の取り扱いが問題になる。立体基盤の所有権が基盤賃借権者に移行するとしても、多額の借金付きでの移行では困るからである。

この問題に対しては、立体基盤の乙区の権利設定として、第一順位が基盤賃借権（一時払いの利用権料に対する権利を含む）と建物所有権移行の仮登記、第二順位以降に金融機関の抵当権という順番にすることで解決する。

このようにすると、金融機関は、立体基盤の建設費に基づいて担保価値を決めるのではなく、毎月入る賃料収入に基づいて担保価値を定めるであろう。従って、利用権方式の場合は、最初に一括払いを受けるために賃料は低くなり、その分、立体基盤の担保価値は減ることになる（基盤賃借権の価値がその分高くなるということ）。

実際は、一括払いを受けた費用を建設費に充当できるわけで、建設費に対する融資金額がその分低くなっても当然のことと考えられる。

いずれにしても、立体基盤所有者の破産は影響が大きい。様々な対処方法が確認されるまでは、当面は、立体基盤の所有者は公的組織であることが望ましいといえる。

### （3）二次構造物所有者（基盤賃借権者）が破産した時

この場合は、以下のように考えられる。

基盤賃借料の支払いが滞るか、または抵当権が実行された時に競売に付される。落札した新しい二次構造物所有者は、基盤賃借契約を受け継ぐものとする。

滞納された基盤賃借料は第一順位の債権とはしないが（二次構造物は民間投資の対象であり、金融機関等の抵当権を守ることを優先する必要がある）、賃借料滞納に対処するために立体基盤所有者は適当な保証金を最初に設定することとする。

また、落札者がいない場合は、所定の手続きを経て一切の抵当権を消滅させ、基盤賃借権を立体基盤所有者に帰属させるものとする。このような状態は、基盤賃借権者が権利を無償放棄する場合と同じことで、次のような場合に起こりうる。

- ① 基盤賃借料が高く、利用価値に見合わないとなみなされる場合
- ② 立体基盤自体が利用価値を失った場合

前者は、立体基盤所有者に一旦帰属した後に、賃借条件を変更して再び供用されることが考えられる。また、その前には、賃借料の値下げが行われるであろう。

問題は後者の場合である。利用価値を失った場合は、立体基盤所有者も維持管理負担を放棄する、つまりスラム化の状態であろう。定期借地権の終了以前にそのような状態に至った場合は、次節のように立体基盤の消滅・取り壊しの手順を適切に設定しておく必要がある。

## 6. 立体基盤建築物の終了と取り壊し

以下の3つの場合がある。

### （1）存続期間の満了に伴う措置

立体基盤の存続期間が満了したときは、立体基盤所有者の判断により、任意に取り壊すことができる。もちろん、立体基盤が十分に利用可能な場合は、存続期間を延長し基盤賃借権者（二次構造物所有者）と再契約することもできる。

マンション建替えのような法制度は、立体基盤建築物では設定しない。建て替える場合は、一旦、

すべての契約関係を終了して取り壊し、その後新築するものとする。

(2) 定期借地期間の満了に伴う措置

土地を定期借地権とした場合は、定期借地権の期間満了とともに、すべての契約関係は終了する。立体基盤の存続期間は、このような定期借地権の期間を越えることはできない。

定期借地権の期間満了の5年前までに、立体基盤所有者と土地所有者は、立体基盤を存続させるか取り壊すかを協議して決めるものとする。この場合の存続とは、さらに二つの選択がある。第一は、土地所有者の共有として無償譲渡するという意味である。第二の選択は、借地期間の延長又は新規に契約をして、立体基盤所有者が経営を続けることである。

なお、以上の場合の土地所有者の合意については、全員一致を求めないことを立体基盤所有法で定める。土地所有者の頭数、及び敷地面積合計のいずれも4/5以上の特別多数決によって決するものとする。決することができない場合は、定期借地権の期間満了による措置は、当初の借地契約に定める通りとする（一般的には立体基盤の取り壊しになると考えられる）。

(3) 存続期間内に取り壊す場合の措置

立体基盤の存続期間内に取り壊しは、立体基盤所有者及び二次構造物所有者全員の同意（又は9/10）を必要とする。つまり、事実上は、想定していない。

しかし、立体基盤の利用価値がなくなったり、スラム化したりした場合は、取り壊しを余儀なくされる。その場合の手続きは、以下のようになる（図7-3）。

① 二次構造物の空き家の発生

二次構造物所有者（及び抵当権者）が放棄した区画は、当然に、立体基盤所有者に帰属する。その数が増えると、立体基盤所有者の経営はしだいに困難になる。

② 残った基盤賃借権者の組合への所有権の移行

立体基盤の維持管理の停滞により、まず維持管理が基盤賃借権者の組合に移行する。その場合でも、立体基盤所有者は空き家分の維持管理費の支払いはする必要がある。しかし、一般には支払いが困難であり立体基盤の経営は破綻する。当

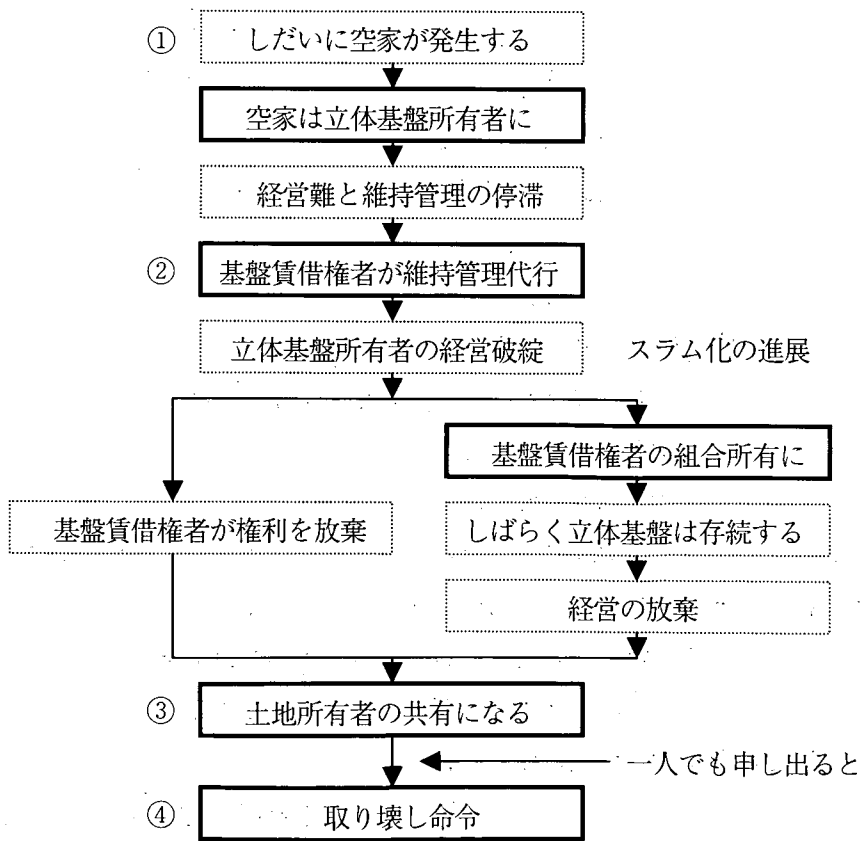


図7-3 存続期間内の立体基盤の取り壊し

然ながら、経営が成り立たないため立体基盤の譲渡・競売は成立しない。その結果、立体基盤所有法が定める通り、基盤賃借権者の組合に立体基盤の所有権は無償で移行する。

### ③ 土地所有者への所有権の移行

残った基盤賃借権者の組合が、建物全体の維持管理費及び地代等を負担できる間は、立体基盤は存続する。大規模リニューアル等も特別多数決で可能であり、出きる限り存続する道を探ることになる。しかし、空き家が増加すると一般には地代等の負担は困難になる。その結果、立体基盤所有法に定める通り、立体基盤の所有権は、土地所有者の共有に無償で移行する。

### ④ 土地所有者の一人の申し出があれば取り壊すことができる

この段階で、土地所有者のうち一人でも申し出があれば、立体基盤は裁判所の命令で使用停止・入居者は無条件退居となり取り壊されるものとする。取り壊し費用は、原則として、土地所有者が負担する。但し、一定の条件を満たすものについては、公的補助の対象とすることが考えられる。つまり、存続期間内の取り壊しは、最終的には土地所有者の共有として、その段階で取り壊すことになるというフローである。

## 7. 当事者間の契約書

立体基盤所有法において定めない細かい規定は、当事者間の契約に委ねられる。大きく、以下の二つの契約がある。

### (1) 土地についての地上権設定契約書

立体基盤の建設に際して、土地所有者と立体基盤所有者が異なる場合に締結する契約書である。地上権とすることを原則とする。

以下の内容を定めることが必要と考えられる。

- 1) 地上権の存続期間（定期借地権とすることが一般的）
- 2) 賃料、権利金、保証金など
- 3) 賃料の改定方法
- 4) 地上部分の用途、利用形態
- 5) 地表部建築物の建築規則、土地所有者が建物を登記申請する場合の立体基盤所有者の同意
- 6) 土地の転売時、立体基盤の転売時の取り扱い
- 7) 債務不履行時の取り扱い

このうち、6)は立体基盤所有法においても、別段の定めが無い時は、従前の権利関係がそのまま引き継がれることを明記するものとする。また、7)については、地代滞納は第一順位の債権となること、債務不履行時に立体基盤が競売に付される時は前節で述べた手続きになること、等が立体基盤所有法で定められているため、重要な条件は契約書に記載しなくとも担保されるものとする。

### (2) 土地所有者が複数存在する場合

土地所有者と立体基盤所有者が同一である場合は、地上権設定契約書は不要になる。しかし、土地所有者が複数存在する場合は、立体基盤は組合又は法人の所有となる。

この場合は、組合又は法人が立体基盤所有者となり、地主と地上権設定契約を締結することになる。

### (3) 立体基盤上区画の賃貸借契約

二次構造物の建築に関して、立体基盤所有者と基盤賃借権者が締結する契約である。立体基盤を宅地とみなした時の「借地契約」に似た内容になるが、地上権と同様な物権的な性格を持つ点に留意する。この契約書において、以下の内容を定めることが必要と考えられる。

- 1) 基盤賃借権の存続期間（定期賃借権とすることが一般的。立体基盤の存続期間を越えないものとする）
- 2) 賃料、権利金、保証金など
- 3) 賃料の改定方法
- 4) 二次構造物の建築規則、用途など
- 5) 二次構造物及び基盤賃借権の第三者への譲渡に対する条件と同意
- 6) 基盤賃借権者が組合を設立し参加することの義務づけ
- 7) 上記の組合規約の遵守に関する事項
- 8) 立体基盤の維持管理水準と立体基盤所有者の維持管理義務
- 9) 立体基盤所有者が維持管理義務を怠った時の対処

このうち、9)については、立体基盤所有法における強行規定としても盛り込む。

その内容として、基盤賃借権者の組合が、構成員及び区画面積割合の過半の同意によって申請するときは、維持管理不良と認められる事実が一つでもあれば、立体基盤所有者は以下のどちらかを選択しなければならない。①立地基盤の賃料のうち維持管理費相当分を基盤賃借権者の組合が留保し、管理費と建物修繕費を組合が代行する。②立体基盤を任意売却又は競売に付す。後者を選択して購入者がいない場合は、前述した手続きに沿って基盤賃借権者の組合所有に移行することになる。

以上を通して、区分所有法と並ぶ民法の特別法として、立体基盤所有法を定めるものとする。この法制度が整えば、多様な都市再開発に応用することができるとともに、将来の立体都市的な建築物を基礎づける法制度となるであろう。

なお、このような新しい法制度は、適用場面を限定しない一般法として当初から立法することは困難であると予想される。このため、当面は、一定の経済特区において建設される立体基盤に対して適用するか、あるいは公的組織が立体基盤を所有する場合に限定して適用するなど、適用場面を限定した一種の特別法として成立させることが考えられる。

なお、本研究は、立体基盤所有法の概要を検討したものにすぎない。実際の立法にあたっては、当然ながら、さらに詳細に実務的検討を深めることが必要であることを付記しておきたい。