

# 1

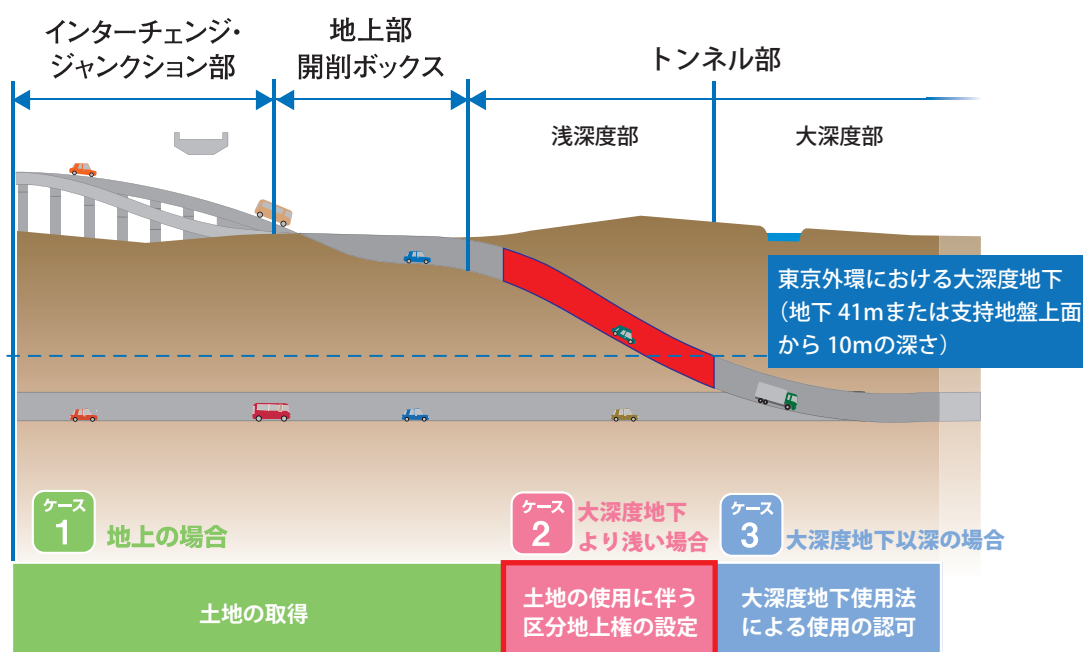
## 区分地上権設定の概要

東京外かく環状道路（関越～東名）（以下、「東京外環」という）の構造はイメージ図のとおり、主にインターチェンジ・ジャンクション部、地上部開削ボックス及びトンネル部に区分され、トンネル部はさらに浅深度部と大深度部に区分されます。そのうちの浅深度部の大部分において、区分地上権の設定をお願いすることになります。

※浅深度部：トンネルの一部若しくは全ての構造が大深度地下より浅い箇所（主としてイメージ図ケース2）

大深度部：トンネルの全ての構造が大深度地下以深になる箇所（イメージ図ケース3）

なお、東京外環においては、大深度地下は地下41mまたは支持地盤上面から10mの深さのどちらか深い方とされているため、場所によって異なります。



<イメージ図>

### 1. 「区分地上権」とは？

皆様の土地の地下に、トンネル構造部の上下左右に一定の範囲を定め、その範囲内を使用するための権利を「区分地上権」といいます。

東京外環では区分地上権設定により、区分地上権の設定範囲内で地下の利用ができなくなります。また、トンネル保護のために「荷重制限」等の制限が設けられます。

（参考）

民法第269条の2（地下又は空間を目的とする地上権）

地下又は空間は、工作物を所有するため、上下の範囲を定めて地上権の目的とすることができる。この場合においては、設定行為で、地上権の行使のためにその土地の使用に制限を加えることができる。

2 前項の地上権は、第三者がその土地の使用又は収益をする権利を有する場合においても、その権利又はこれを目的とする権利を有するすべての者の承諾があるときは、設定することができる。この場合において、土地の使用又は収益をする権利を有する者は、その地上権の行使を妨げることができない。

## 2. 区分地上権を設定する範囲の考え方について

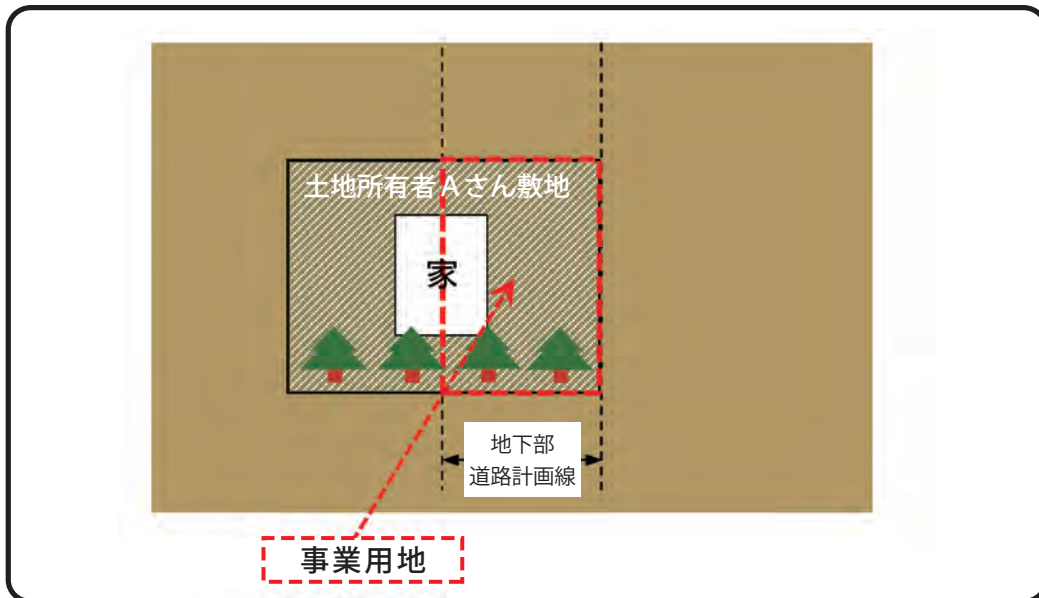
東京外環における区分地上権の設定範囲は、トンネル構造部の幅と高さに管理幅等を加えた範囲（都市計画の立体的な範囲）としています。

この範囲に区分地上権を設定することを目的とする区分地上権設定契約を締結させていただき、所要事項を登記させていただきます。（P10 参照）。

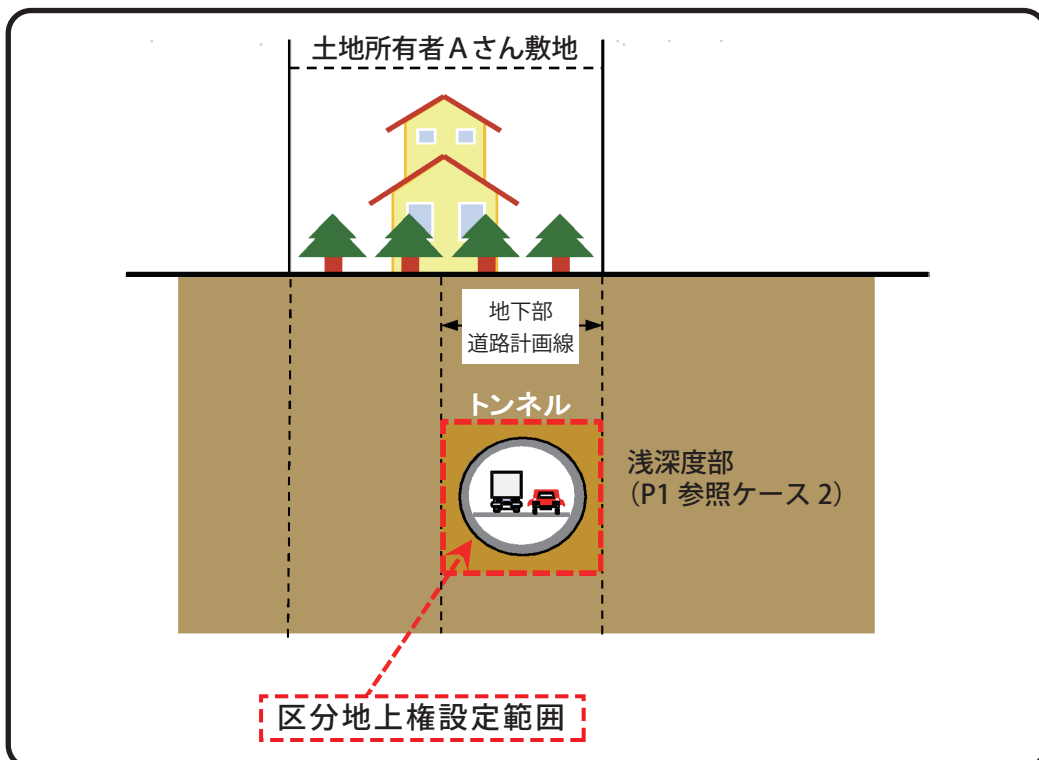
この区分地上権を設定する土地を「事業用地」といい、区分地上権の対象となる部分を「区分地上権設定範囲」といいます。

具体的には、下図（例）の赤線部に示す範囲で設定します。

（平面図）



（断面図）



### 3. 区分地上権設定による制限等について

土地を所有されている方には、区分地上権設定後も、土地を所有したままで建物等の敷地として引き続きご利用いただき、建物等を移転していただく必要はありません。ただし、トンネルが通過する敷地で区分地上権を設定する土地においては、下記4項目について土地の利用が制限されます。

- ① 区分地上権設定範囲については、掘削等をし、又は形質の変更をすることはできません。  
(例：区分地上権設定範囲内への基礎杭、井戸等の進入が制限される など)
  - ② 区分地上権設定範囲の上部〇〇m(※) について、土地の掘削等をし、又は形質の変更を行う場合は、あらかじめ設計、工法等について道路管理者に届出が必要になります。
  - ③ 区分地上権設定範囲の直上において、1平方メートルにつき〇〇(※) キロニュートンを超える荷重（最大荷重）となる建物及び工作物を新築し、又は設置することはできません。  
(例：建築可能な建物の階数が制限される など)
  - ④ 土地の掘削及び形質の変更を行う場合は、区分地上権の設定範囲の直上において、1平方メートルにつき〇〇(※) キロニュートン以下の荷重（最小荷重）とすることはできません。  
(例：区分地上権設定範囲の直上において、土砂の掘削が制限される など)
- (※) 場所によって値が異なります。

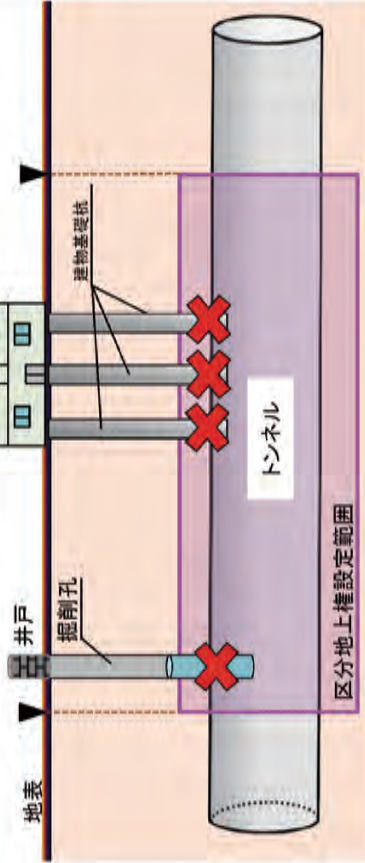
最大荷重：区分地上権設定範囲の直上に建築することができる工作物、建築物の荷重の上限値

最小荷重：掘削など土地の形質変更を行う際に、区分地上権設定範囲の直上に残す必要がある土砂の荷重の下限値

なお、「荷重」とは力を表す概念であり、地球上（地球の万有引力下）においては、質量1キログラムがおおよそ9.8ニュートン（質量1トンがおおよそ9.8キロニュートン）の荷重に相当します。

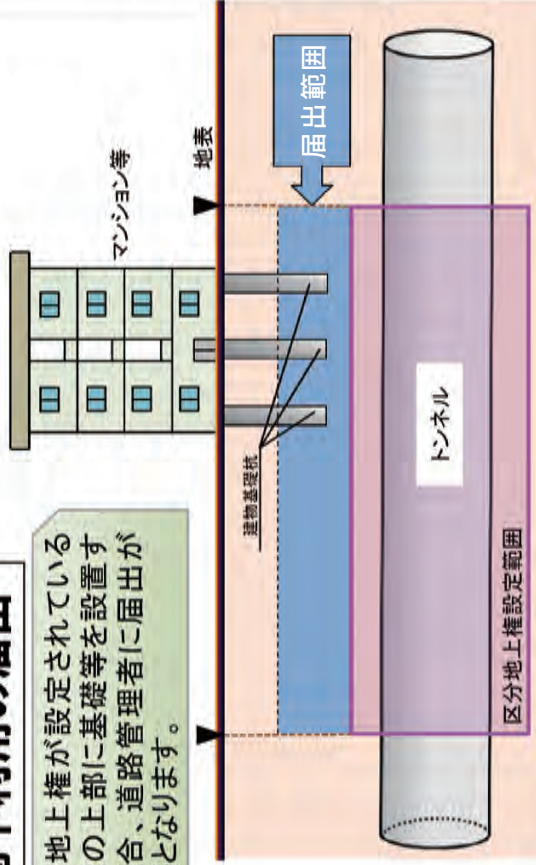
### ① 地下利用(掘削・進入等)の制限

・区分地上権が設定されている範囲内への基礎杭や井戸等の進入が制限されます。



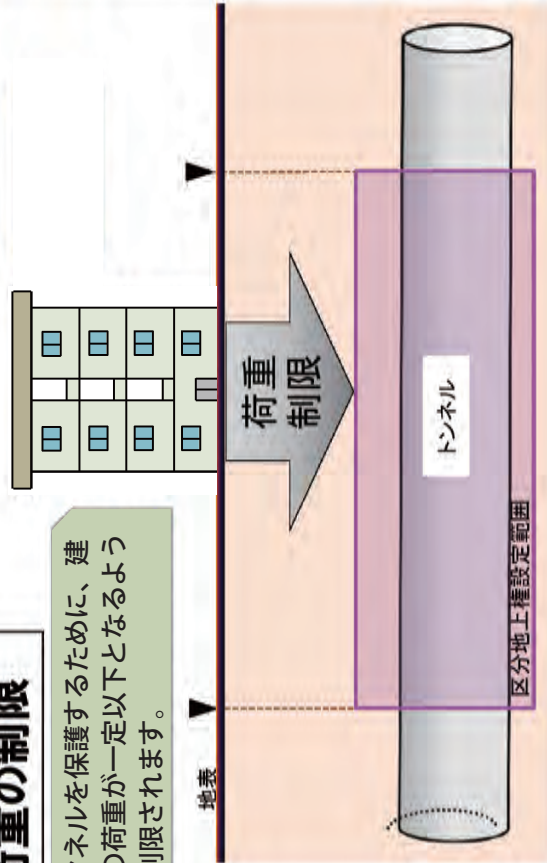
### ② 地下利用の届出

・区分地上権が設定されている範囲の上部に基礎等を設置する場合、道路管理者に届出が必要となります。



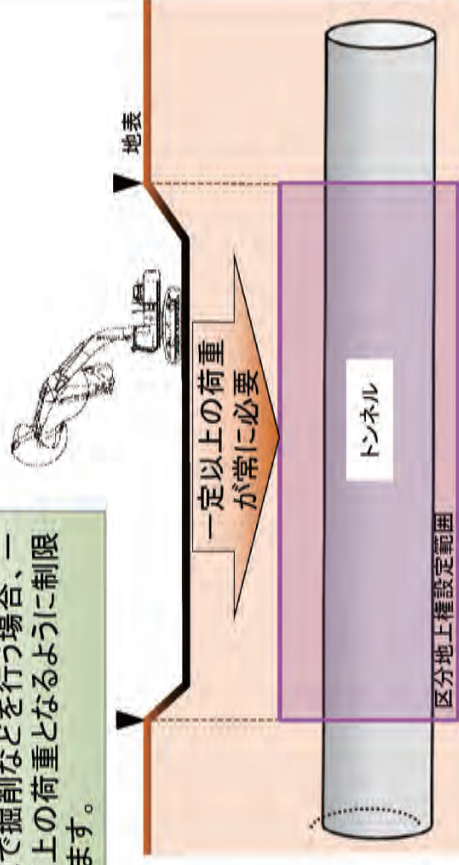
### ③ 荷重の制限

・トンネルを保護するために、建築物の荷重が一定以下となるように制限されます。



### ④ 掘削等による荷重の制限

・区分地上権が設定されている土地で掘削などを行う場合、一定以上の荷重となるように制限されます。



※ 上記の①～④の制限は特約事項として登記されます。