

3

区分地上権設定に伴う補償について

1. 区分地上権設定補償金の算定方法

区分地上権の設定により土地の地上、地下について一定の利用が制限されます。その制限された利用の価値相当分を補償します。

算定方法については「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「国土交通省損失補償取扱要領」等に基づきます。

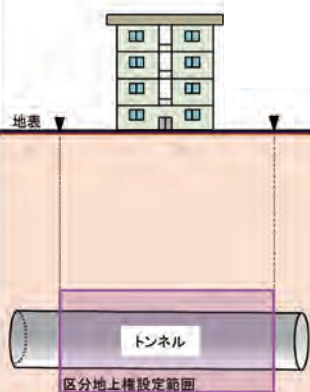
○区分地上権設定補償金の算定式

$$\text{補償金} = \text{土地単価} \times \text{土地利用制限率} \times \text{事業用地面積}$$

(土地利用制限率: 深度に応じた)

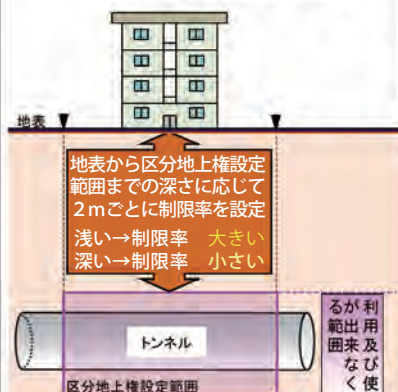
制限率の合計

建物利用制限率 (☆)



荷重の制限

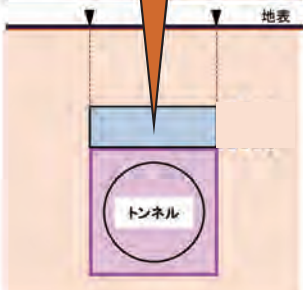
地下利用制限率+ その他利用制限率



地下利用(掘削・進入等)の制限

最小荷重制限率

区分地上権設定範囲の直上において一定以上の荷重となるよう荷重を範囲(※)に置き換えて制限率を設定



掘削等による荷重の制限

(P3.「区分地上権設定による制限について」を参照)

※場所によって異なります

(☆) 地上の建物については都市計画法による用途地域などの制限があります。東京外環は用途地域や現在の土地利用状況を考慮した計画としており、基本的には、地上の建物に対して建物利用の制限はかかりません。よって、区分地上権設定補償金の算定において、建物利用制限率はゼロとしています。

2. 建物利用制限率、地下利用制限率とその他利用制限率

【土地の立体利用率配分表】

土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しており、区分地上権設定補償金の算定にあたってのそれぞれの利用価値の割合は、「国土交通省損失補償取扱要領 別記二 土地利用制限率算定要領」等において、土地の種別や容積率等により下表によることと定められています。下表に基づいて、利用が制限される部分の利用価値について算出を行い、土地単価（㎡当たり）を乗じることで補償金を算定します。

土地の立体利用率配分表

(国土交通省損失補償取扱要領より抜粋)

土地の種別 利用率等区分		宅地							農地林地			
		容積率等 900%を超え るとき	600%を超え 900%以内	400%を超え 600%以内	300%を超え 500%以内	150%を超え 300%以内	150%以内	宅地見込地	土地の種別 利用率等区分	農地林地		
最有効使用	建物等利用率	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	地上利用率	0.9		
	地下利用率				0.2	0.3	0.3	0.3			地下利用率	
	その他利用率 (δ)	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1			その他利用率	0.1
	(δ)の上下配 割合	1:1			2:1		3:1	4:1			(δ)の上下配割合	5:1

↓
例として下記のイメージ図を参照

【イメージ図】土地の種別が「宅地」で、容積率が「150%以内」の場合

