



ケース 2

大深度地下以浅の場合

土地の使用に伴う区分地上権の補償

地下を使用する場合については、区分地上権の権利を設定させていただきます。

▶ 区分地上権設定の概要

土地の地下に設置される、トンネル構造物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。

なお、区分地上権の権利設定にあたっては、土地登記簿に登記させていただきます。

▶ 対象区間

トンネル構造物が大深度地下より浅い区間が対象となります。

▶ 区分地上権設定補償額の算定イメージ

区分地上権の設定により地下の利用が制限されますので、その制限された利用の価値相当分を補償します。なお、地上部では原則としてこれまでと同様の土地利用が可能となります。

土地の利用価値とは？

①地上の利用価値②地下の利用価値③その他の利用価値とに立体的に配分することにより判定することとしており、土地全体の利用価値に対するそれぞれの割合を利用率といいます。

〈参考例〉一般的な住宅地域

- ① 地上の利用価値
- ② 地下の利用価値
- ③ その他の利用価値(上空 + 地下)

