

- ・地下の使用といえは・・さっき話しました国道48号の仙台西トンネル・区分地上権という権利を設定した一つの使用の形態です。区分地上権の設定価格は一時払いとして土地価格の30%程度と云われています。(下記仙台西トンネル概略参考)
- ・東北電力さんの高圧線の線下補償も・地役権<sup>えき</sup>の設定によるものと聞いています。
- ・設定契約の内容によりますが、トンネルの土被り地上部分は土地所有権に基づく建築物が建てられたり、線下部分の耕作ができることとなります。
- ・文章は間違いです。権利等を設定して一時払いが・出来るようになります。

#### 補償基準(第3章 土地等の使用に係る補償)

##### (土地等の使用に係る補償)

第24条 使用する土地(空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。)に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

2 第8条第3項の規定は、前項の規定により正常な地代又は借賃を定める場合について準用する。

3 第1項の正常な地代又は借賃は、使用する土地及び近傍類地の地代又は借賃に、これらの土地の使用に関する契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価を支払っている場合においてはその額を考慮して適正な補正を加えた額を基準とし、これらの土地の第9条の規定により算定した正常な取引価格、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

##### (空間又は地下の使用に係る補償)

第25条 空間又は地下の使用に対しては、前条の規定により算定した額に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。

2 前項の場合において、当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、同項の規定にかかわらず、第9条の規定により算定した当該土地の正常な取引価格に相当する額に、当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を一時払いとして補償することができるものとする。

#### 仙台西トンネル・区分地上権概略

##### 補償対象

イ、トンネル頂上部から土被り5m未満については、トンネル保全上、または土地利用上から取得する。

ロ、土被り5m以上40m以下については、区分地上権を設定する。

ハ、土被り40mを超えるものについては、使用貸借による。

なお、上記ロ区間は約440mで家屋密集地域であるが、トンネルを設置しても既存建物の利用に支障はない。しかし、将来の土地利用からして現時点でトンネル設置について無償で承諾を得ることは至難で、仮に得たとしても単なる約束によって永久構造物を設置することは後日に問題を起こしかねず、土地の有効利用を図り、かつ起業者においても明確な権原を取得するという観点からトンネルの設置及び保全上必要な範囲について、民法第269条の2に基づき区分地上権を設定することにしたものである。

##### 補償方針及び補償額の算定方法

区分地上権を設定に伴う損失については、損失補償基準第25条により、土地の利用を妨げられる

程度に応じて、打ち切り補償とした。

補償額の算定にあたっては用対連基準、同細則に基づき、土地の地下の一部を使用するため土被りの深浅の差による地上部の重量がトンネル頂上部に及ぼす応力度を勘案し荷重制限を加えることにより、その地域の最有効階層建物を基準として、土地の立体利用率を求め、その率を当該土地の正常な更地価格に乗じて算定することとした。

区分地上権設定の範囲は、トンネル頂上外側 5 m を加えた線（上部保護層上限）より下の部分について、幅 12.1 m（トンネルの幅に左右各 0.5 m の保護層を加えた幅）とした。

#### **区分地上権を設定契約**

区分地上権を設定契約においては、区分地上権の上限界を東京湾平均海面を基準として表示することにし、土地所有者に対する使用制限については、区分地上権設定範囲に対する掘削及び形質の不変更、荷重制限、建物及び工作物の設置制限並びに建物及び工作物の設置に際しての事前協議を特約し、登記することにした。なお、荷重制限の表示については、地表面における荷重を制限する検討したが、地表面は高低差があり、また、掘削、盛土された場合には、不明確になる等の理由により一率にトンネル保護層上限面で  $2 \text{ t} / \text{m}^2$  とすることにしたものである。

建設省資料より