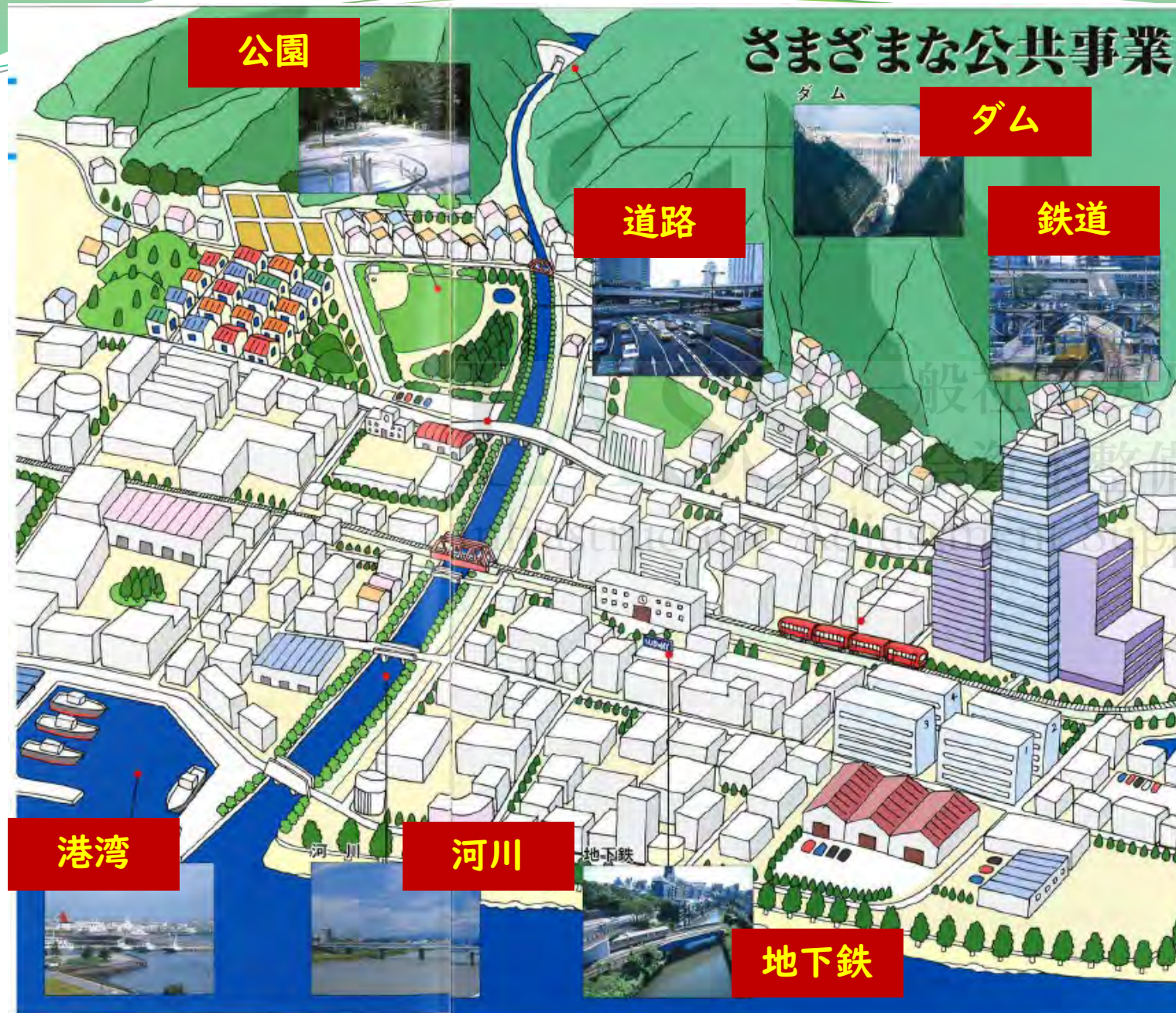


補償専門講座

「建物の補償（概要・演習）」

LAASS 社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

総合補償士 中尾 晃 治



土地収用法

(土地を収用し、又は使用することができる事業)
第三条 土地を収用し、又は使用することができる公共の利益となる事業は、次の各号のいずれかに該当するものに関する事業でなければならない。

一 道路法による道路・・・

二 河川法が適用され、(略)河川に治水若しくは利水の目的をもつて設置する堤防、護岸、ダム、水路、貯水池その他の施設

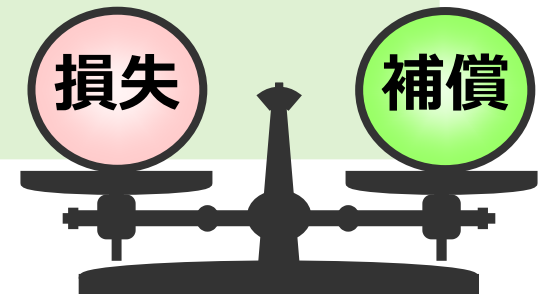
七 鉄道事業法による鉄道事業者がその鉄道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設

十 港湾法による港湾施設又は漁港漁場整備法による漁港施設

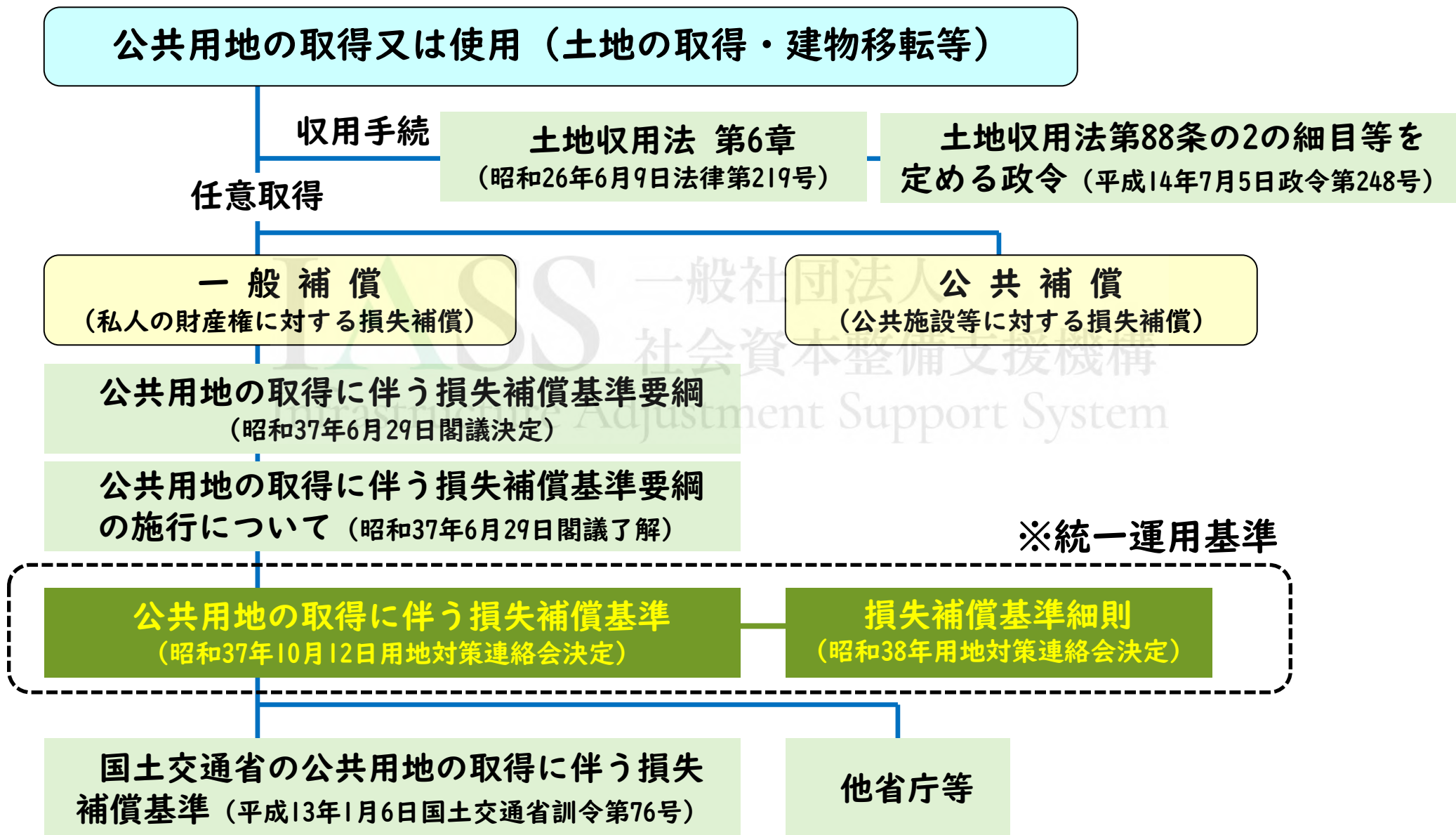
三十二 国又は地方公共団体が設置する公園、緑地、広場、運動場、墓地、市場その他公共の用に供する施設

憲法29条 財産権の保障

- ① 財産権は、これを侵してはならない。
- ② 財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。
- ③ 私有財産は、**正当な補償の下**に、これを公共のために用ひることができる。



1. 補償基準等の体系



2. 建物の補償区分

損失補償基準における建物等の補償区分



建物等の移転補償の基本原則

移転補償とは、移転料を被補償者へ補償し、建物を起業地外へ運び去ることをいい、移転料は、被補償者の個別、主観的な事情及び意向にとらわれることなく、一般通常人が移転するとしたならば採用するであろう移転先及び移転工法を客観的に想定し算定するもの。

民法

土地の権利・建物の権利

別々に処分可能

一戸建

建物の権利



所有者のみ合意

区分所有法

土地の権利・建物の権利

別々に処分できない

マンション

建物の権利



区分所有者全員の合意

第29条の2

(区分所有建物の取得等)

建物の区分所有等に関する法律の適用のある建物で移転が困難であるものがあるときは、当該区分所有建物の区分所有者の請求により、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権を取得することができるものとする。

3. 建物の区分

区 分	建物の概要
木造建物〔Ⅰ〕	木造軸組（在来）工法による平家建又は2階建の専用住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場、倉庫等の建物
木造建物〔Ⅱ〕	木造軸組（在来）工法による3階建等の劇場、映画館、公衆浴場、体育館等の建物
木造建物〔Ⅲ〕	木造ツーバイフォー工法又はプレハブ工法等による建物
木造特殊建物	木造軸組（在来）工法による神社、仏閣、教会堂、茶室、土蔵造り等の建物
非木造建物〔Ⅰ〕	鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等の建物
非木造建物〔Ⅱ〕	石造、レンガ造及びプレハブ工法（鉄骨系又はコンクリート系）による建物

木造建物〔Ⅰ〕＝木造軸組（在来）工法 1～2階建て

専用住宅



倉庫



店舗



事務所



木造建物〔Ⅱ〕＝木造軸組（在来）工法 3階建て、体育館等

専用住宅



体育館



法人
整備支援機構
Infrastructure Adjustment S

木造建物〔Ⅲ〕＝ツーバイフォー（桢組壁）工法、プレハブ工法

専用住宅



在来軸組工法の骨組ができるまで



柱・梁・小屋組



屋根葺き



筋かい・火打の取付

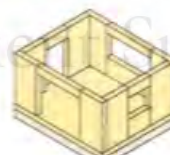


間柱・根太の取付

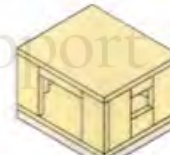
桢組壁工法の骨組ができるまで



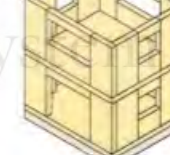
1階床桢組



1階壁桢組



2階床桢組



2階壁桢組



小屋組

特徴

- ・規格化されているため高度な技術（大工技術）が不要
- ・気密性や断熱性に優れている
- ・工事の工期が短い
- ・規格化されているため間取り変更の自由度が低い
- ・工事期間中の雨天に弱い

木造特殊建物＝神社、仏閣、土蔵等

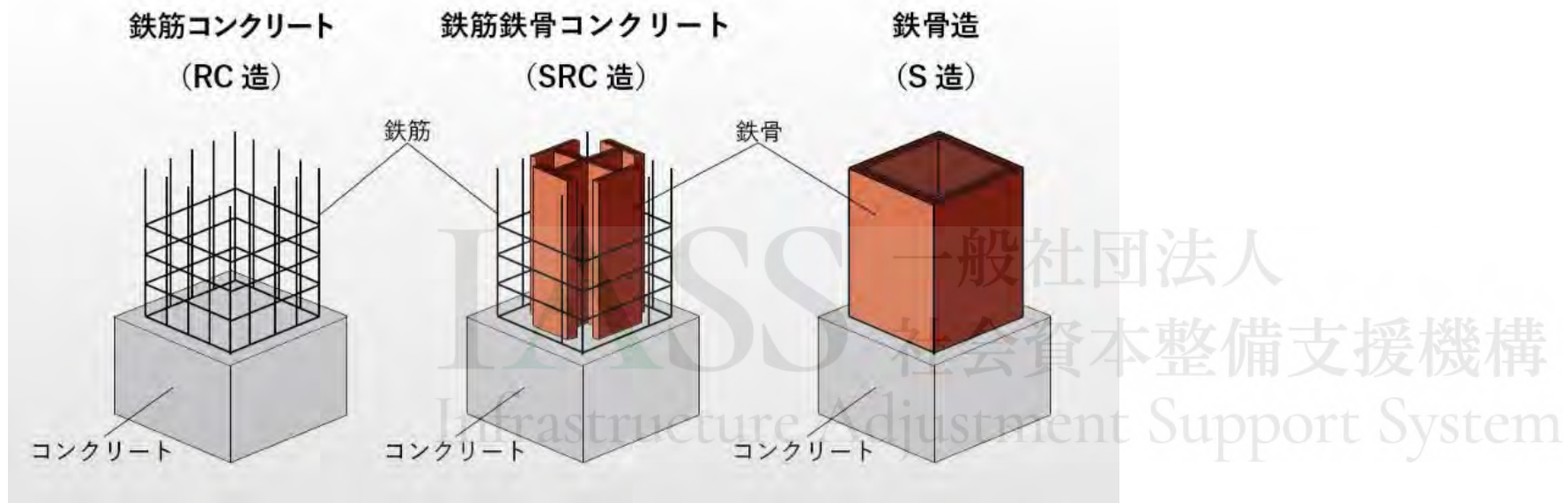
神社拝殿



土蔵



非木造建物〔Ⅰ〕＝Ｓ造、ＲＣ造、ＳＲＣ造、ＣＢ造



ＲＣ造



ＳＲＣ造



Ｓ造



ＣＢ造

非木造建物〔Ⅱ〕＝石造、レンガ造、プレハブ工法

石造



レンガ造



プレハブ工法



工場加工組立



現場建方



完成

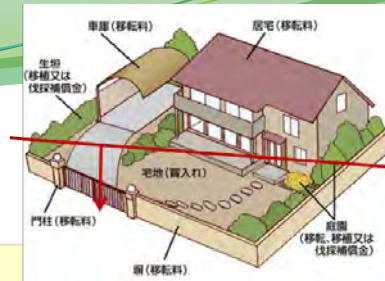
4. 建物の移転補償

基準細則第15第1項(一)

1 建物の移転料については、次により算定する。

(一) 建物を移転させるときは、**通常妥当と認められる移転先**を残地又は残地以外の土地のいずれとするかについて認定を行った上で、当該認定に係る移転先に建物を移転するのに**通常妥当と認められる移転工法**の認定を行い、当該移転先に当該移転工法により移転するのに要する費用を補償するものとする。

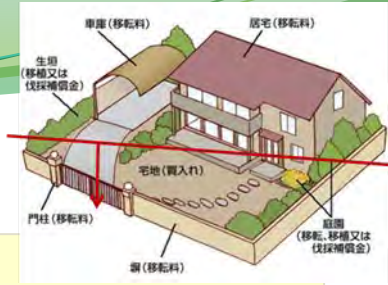
この場合において「移転」とは、従前の価値及び機能を失わないよう、土地等の取得に係る土地に存する建物を当該土地の外に運び去るすべての方法をいうものとする。



- ① 通常妥当な移転先の認定 ⇒ 移転工法の認定 ⇒ 移転に要する費用算定
- ② 建物の「移転」とは、事業用地以外へ建物を移すこと
 - ★建物を移す方法；再築工法、曳家工法、改造工法、復元工法

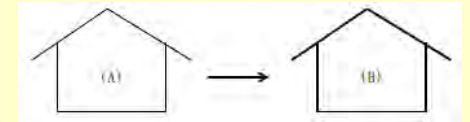
5. 移転先の認定

基準細則第15第1項(四)

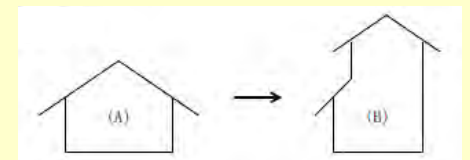


(四) 通常妥当と認められる移転先の認定は、次の各号に定めるところによるものとする。

一 従前の建物と同種同等の建物を、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面を考慮した上で残地に再現することができると認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定するものとする。



二 従前の建物の機能を確保するために必要と認められる最低限の建物階数の増加又は建物の形状の変更並びにこれらに伴う床面積の増加、構造の変更又は設備の設置を行うことにより、従前の建物と同等の規模であり、かつ、植栽、自動車の保管場所その他の利用環境の面において従前の建物に照応する建物を残地に再現し、従前の生活又は営業を継続することができると認められるときは、残地を通常妥当と認められる移転先と認定できるものとする。



5. 移転先の認定

同種同等の建物

従前の建物と同種同等の建物

利用環境の面等を考慮した上で残地に再現することができるとき

残地を通常妥当な移転先と**認定する**。

照応する建物

機能確保のため必要な

- ① 最低限の建物階数の増加
- ② 建物の形状の変更
- ③ これに伴う床面積の増加、構造の変更、設備の設置を行った従前の建物と同等の規模の建物

利用環境の面等を考慮した上で残地に再現し、従前の生活又は営業を継続することができるとき

残地を通常妥当な移転先と**認定できる**。

6. 移転工法

基準細則第15第1項（五）

四 復元工法

文化財保護法（昭和25年法律第214号）等により指定されている場合（文化財保護法第57条の文化財登録原簿に登録されている場合を含む。）その他原形で復元することが合理的と認められる場合に採用する工法

復元工法 = 解体工事費 + 運搬費 + 復元工事費 - 発生材価額

復元工法が採用可能な建築物

- ① 文部科学大臣が指定する「国宝」及び「重要文化財」
- ② 地方公共団体が指定する「指定重要文化財」等
- ③ 文化財登録原簿に登録された重要文化財以外の有形文化財
★登録件数11,772件（平成30年5月14日現在）
- ④ 極めて希少性を有する部材が使用されているなど文化財的価値を考慮すべきと認められる建築物等



6. 移転工法

基準細則第15第1項(二)

(二) 土地等の取得に係る土地に存する**建物の一部が当該建物に比較してわずかであるとともに重要な部分でないため除却しても従前の機能にほとんど影響を与えないと認められる場合又は建物を再現する必要がないと認められる場合には**、(一)の規定にかかわらず、通常妥当と認められる移転先の認定を要しないものとし、通常妥当な移転方法として除却工法を認定するものとする。

適用にあたっての判断基準

- ① 支障となる建物の部分がわずかであり、かつその部分の用途、機能が建物全体において重要部分でない場合⇒庇、押入、付属物置など（仮住居補償の対象にならないこと）
- ② 建物を再現する必要がないと認められる場合⇒荒廃した建物、又はすでに建築目的を果たし、かつ将来的にも当該建物の目的に供し得る必要性を客観的に有しない建物



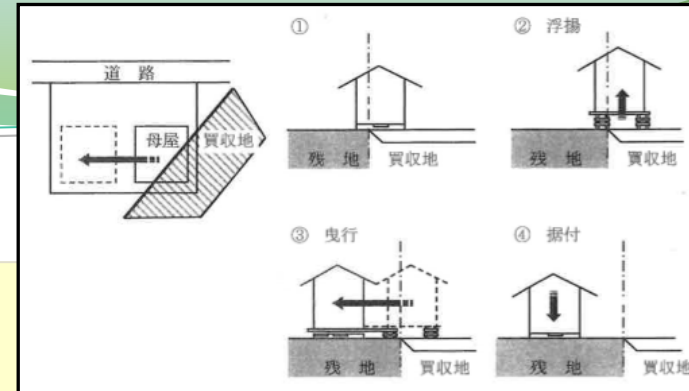
6. 移転工法

基準細則第15第1項（五）

二 曳家工法

曳家後の敷地と建物等の関係、建物の構造及び用途、建物の部材の稀少性の程度等を勘案して、建物を曳家することが合理的と認められる場合に採用する工法

$$\text{曳家工法} = \text{曳家工事費} + \text{補修工事費}$$



曳家工法を採用する際の留意点

- ① 曳家後の敷地と建物等の関係；居室等の方位（採光・通風）、植栽、自動車の保管場所、その他の利用環境の面など
- ② 建物の構造；CB造、鉄骨造、RC造、SRC造など
- ③ 建物の用途；寺社、仏閣、地域の有緒ある建物など
- ④ 建物の部材の稀少性の程度；銘木（形や色、木目、艶など、品質が優れ、趣のある木材）を多く使用している建物など
- ⑤ その他；地域における曳家施工業者の有無など

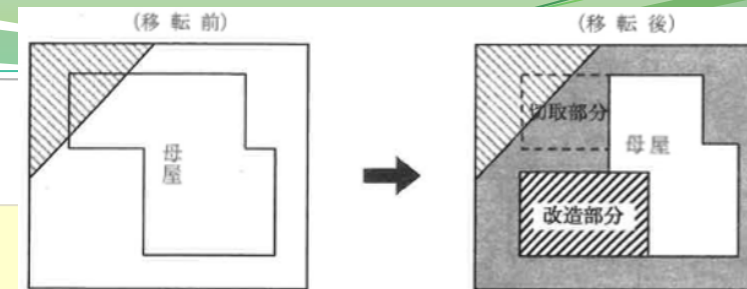
6. 移転工法

基準細則第15第1項（五）

三 改造工法

建物の一部（土地等の取得に係る土地に存する部分と構造上又は機能上切り離すことができない残地に存する部分を含む。）を切り取り、残地内で残存部分を一部改築し、又は増築して従前の機能を維持することが合理的と認められる場合に採用する工法

改造工法 = 切取工事費 + 切取面補修工事費 + 残存部の一部改増築工事費 - 発生材価



改造工法を採用する際の留意点

「建物の一部」の範囲については、建物延床面積の概ね30%以下を目安としている。

概ね30%以下としている理由；建物全体の耐用年数の延長及び**建物の機能的価値増には関係しない**との判断による。

6. 移転工法

基準細則第15第1項（五）

一 再築工法

残地以外の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法（以下「**構外再築工法**」という。）及び残地に従前の建物と同種同等の建物又は従前の建物に照応する建物を建築することが合理的と認められる場合に採用する工法（以下「**構内再築工法**」という。）

建物の現在価格＋運用益損失額＋取りこわし工事費－発生材価額

（従前の建物の推定再建築費×再築補償率）

$$\text{再築補償率} = (1 - 0.8n/N) + (0.8n/N)\{1 - 1/(1+r)^{N-n}\}$$

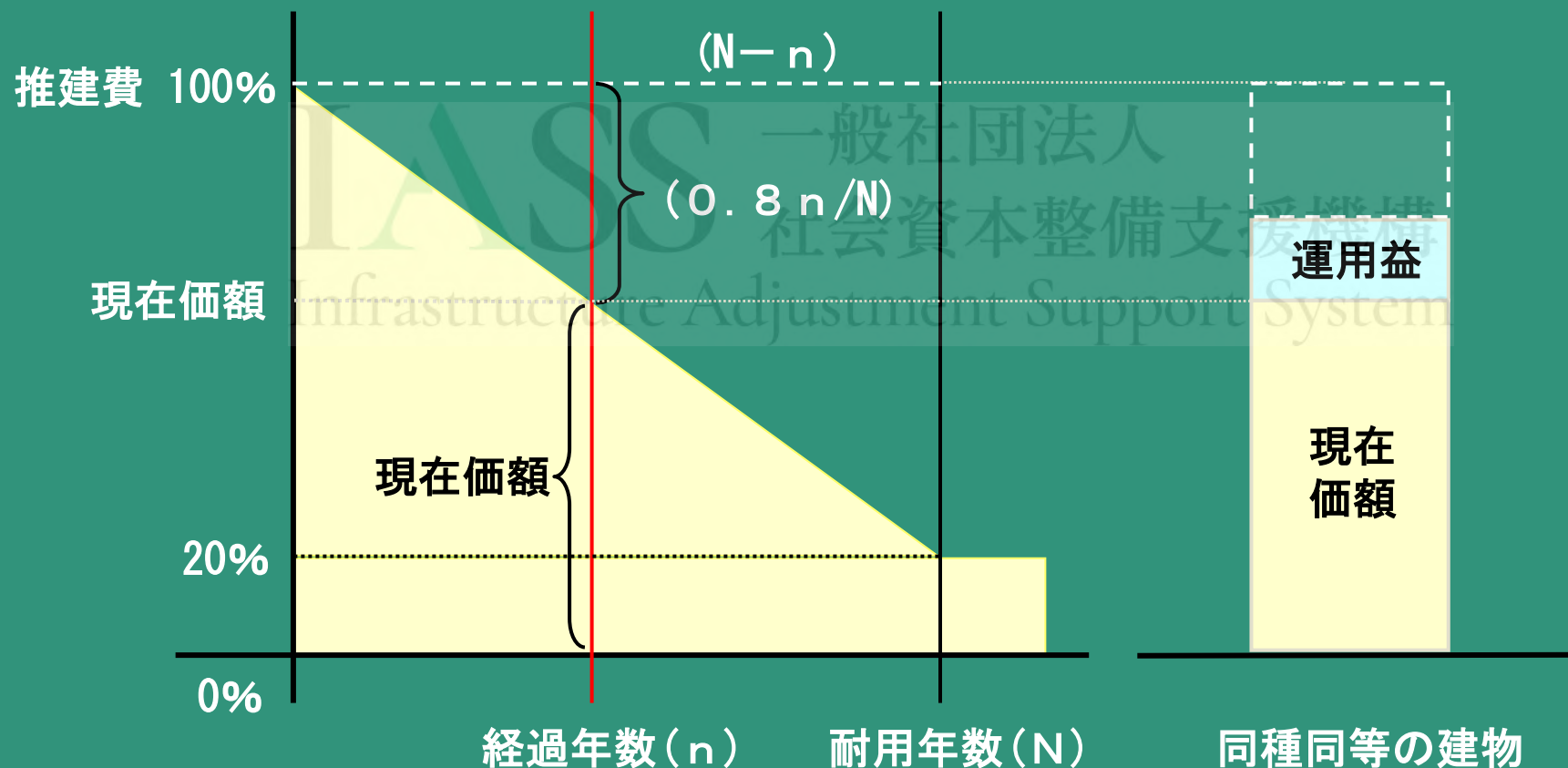
n 従前の建物の経過年数

N 従前の建物の標準耐用年数；別表第3（等級別標準耐用年数表）
に掲げる耐用年数を参考にする。

r 年利率

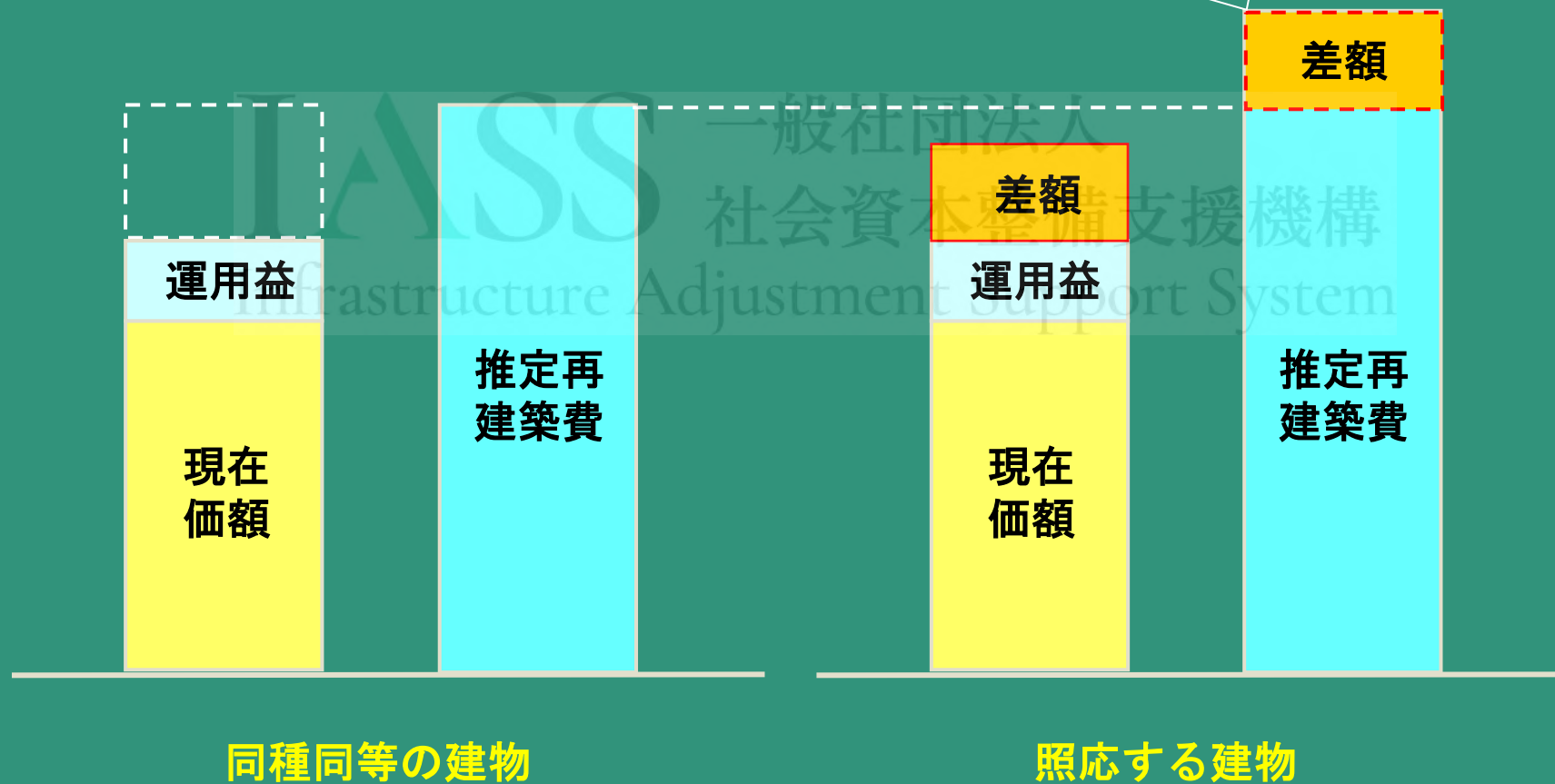
7. 移転料

$$\text{再築補償率} = (1 - 0.8n/N) + (0.8n/N)\{1 - 1/(1+r)^{N-n}\}$$

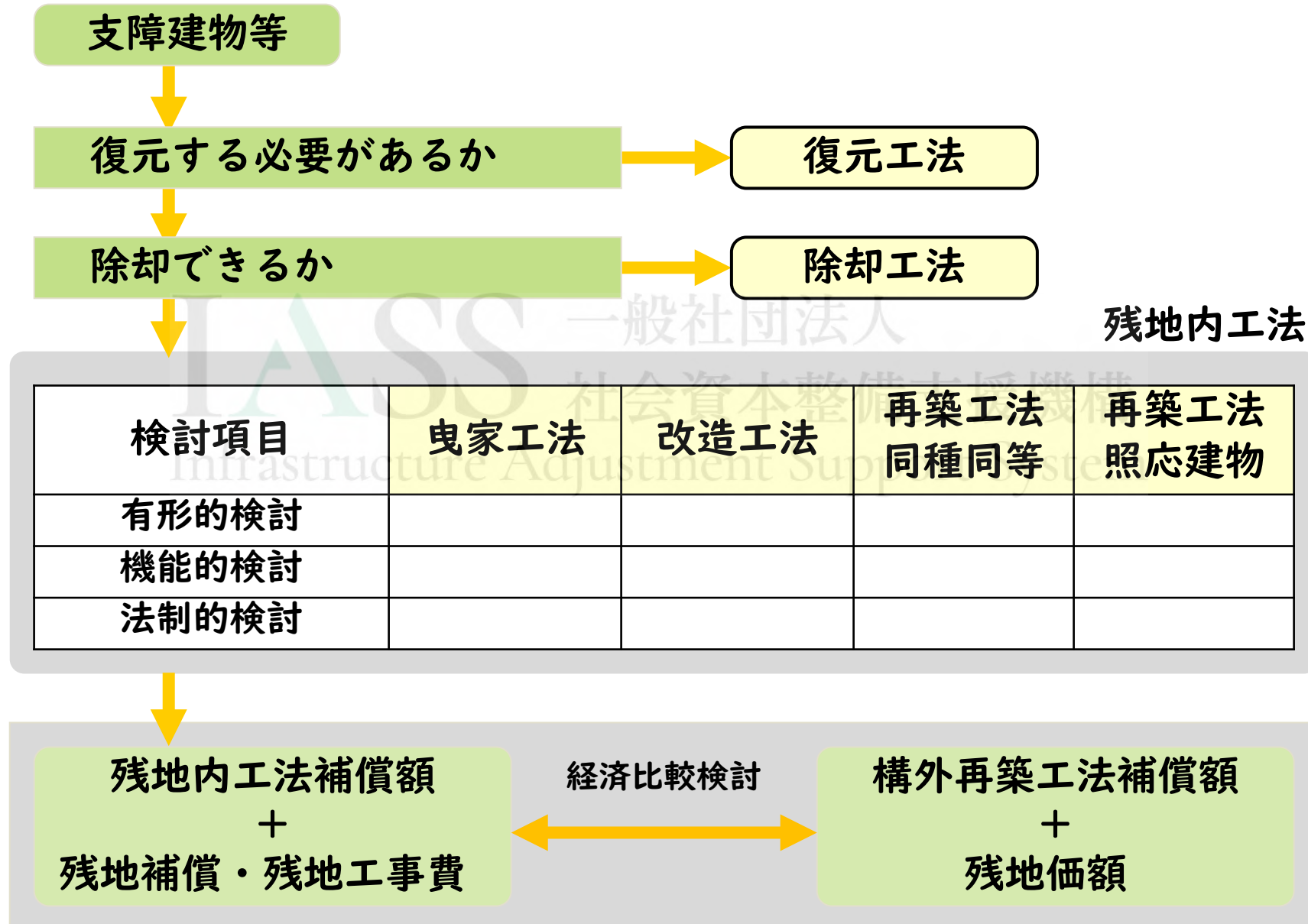


7. 移転料

照応する建物と同種同等の建物の推定再建築費の差額



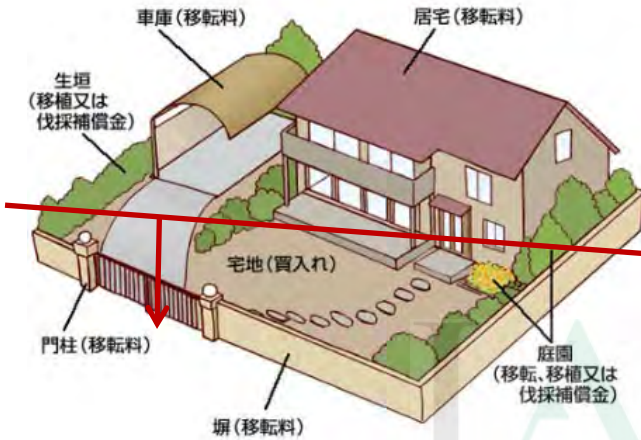
8. 工法検討フロー



8. 工法検討フロー

検討項目	検討内容
有形的検討	残地に従前の建物を収容可能かどうか、また、従前の建物が構造上等において、物理的に移転又は改造等が可能かどうかなどを検討する。 ① 取得面積、残地面積、潰地面積の割合等 ② 残地の形状、高低差等 ③ 建物の構造、規模、建築年次、維持保存の状態等 ④ 土地と建物との位置関係など
機能的検討	移転しようとする建物がどのような用途に使用され、どのような機能を持っているか、また、改造若しくは分割等をしても機能的に著しい支障を与えないか、さらに支障を与えるとすればどのようにすれば解消できるかなどを検討する。 ① 建物の用途、利用状況等 ② 建物の立地状況 ③ 分割移転の可能性 ④ 関連移転の可能性など
法制的検討	どのような法律上（行政指導、条例等を含む。）の規制、制約、緩和規定があり、建物等の移転にあたってどのような支障があるかなどを検討する。 ① 建築基準法における建蔽率、容積率、防火規定、耐震基準等 ② 消防法、危険物の規制に関する政令等の保安距離等の規定 ③ 工場立地法の生産施設、環境施設、緑地等の規定 ④ 河川法における保全区域の存否など

8. 工法検討フロー



補償項目	構内工法補償額	構外工法補償額
土地代金（事業用地）	10,000,000	10,000,000
	（照応建物）	（同種同等建物）
建物移転料	25,000,000	20,000,000
工作物移転料	1,500,000	2,000,000
立竹木移転料	700,000	1,000,000
動産移転料	1,600,000	800,000
仮住居補償額	6,000,000	—
移転雑費	5,000,000	7,000,000
計	49,800,000	40,800,000
	（残地補償・残地工事費）	（残地価額）
残地	1,500,000	12,000,000
計	51,300,000	52,800,000

9. 関連移転

基準第28条第1項

建物等が分割されることとなり、その**全部を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となる**ときは、当該建物等の所有者の請求により、当該建物等の全部を移転するのに要する費用を補償するものとする。

基準細則 第15第1項

(三) 建物の移転に伴い、当該建物と一体の利用に供されていた他の建物等が残地に存することとなり、当該**他の建物等を移転しなければ当該建物を従来利用していた目的に供することが著しく困難となる**場合においては、建物所有者の請求により、当該他の建物等を移転するのに要する費用を補償するものとする。

9. 関連移転

<参考：移転先の認定に関する会計検査上の指摘>

事業主体：石川県 平成24年度

建物の移転補償費の算定については、標準書等によれば、建物の移転先を同一の土地所有者に属する一団の土地の一部を取得することによって残った土地（以下「残地」という。）又は残地以外の土地のいずれにするかを認定した上で行うこととされている。ただし、残地を移転先として認定した場合でも、移転させる建物が複数の用途に供されている場合は、その用途ごとに従前の建物の機能を残地に再現することが合理的か否かの判断を行い、移転補償費を算定することとされている。

そして、同県は、本件移転補償の実施に当たり、支障建物と一体的な営業活動を行っているとして、商品の展示場等についても移転対象に含め、支障建物及び展示場等の2棟が立地する土地の一部を残地として移転先に認定した上、建物移転料を算定し、補償していた。

しかし、関係書類を基に現地の状況を確認したところ、展示場等は、支障建物と道路を挟んで反対側に立地しているため、本件歩道の新設工事に支障がなく、また、2棟が立地する土地は当該道路で分離されていて一団の土地ではないことから、展示場等が立地する土地は残地として移転先に認定することはできない状況であった。

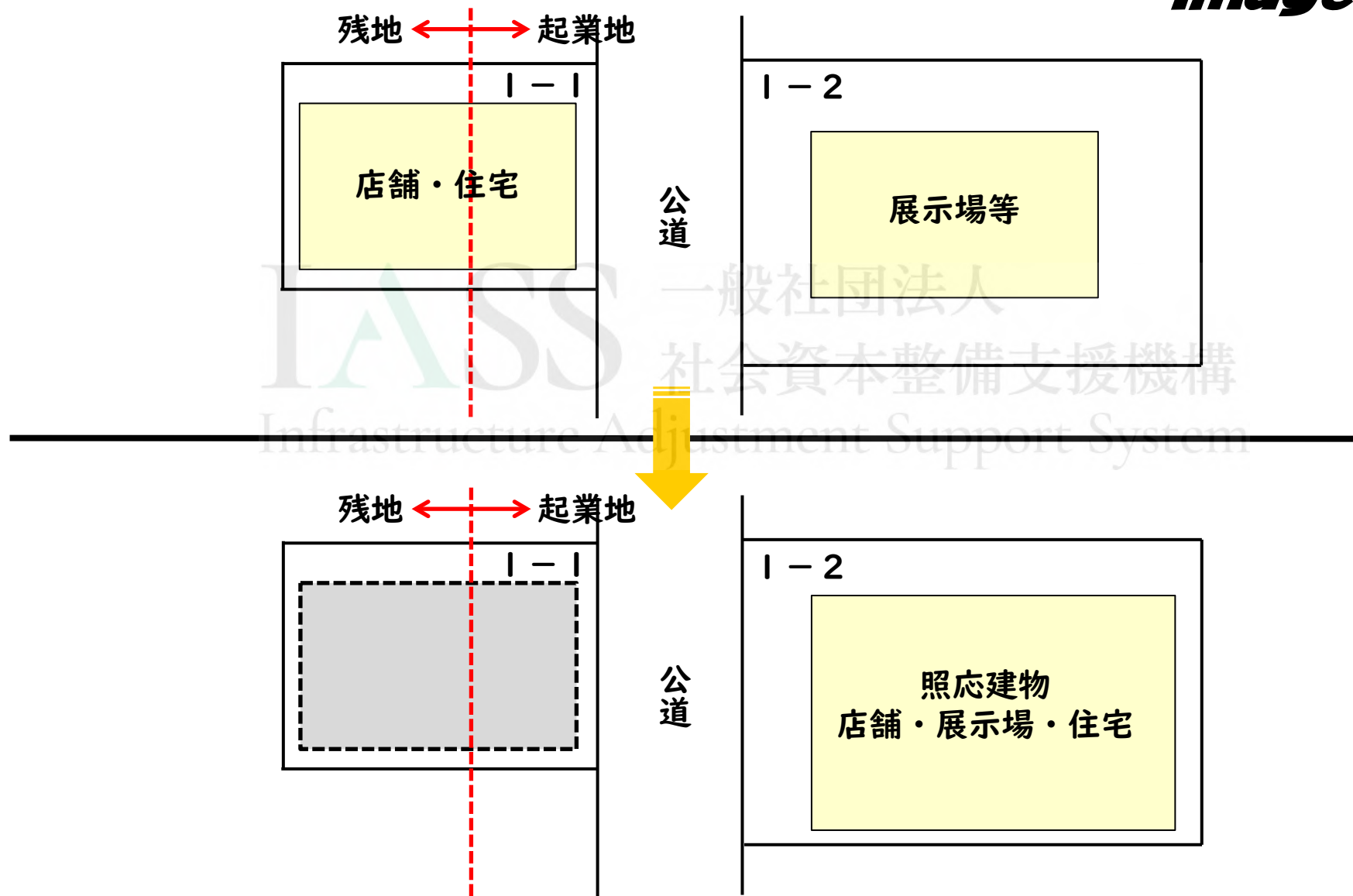
このことから、支障建物が立地する土地の一部のみを残地として移転先に認定した上、前記のとおり、支障建物の用途には、店舗利用部分と住宅利用部分があり、このうち店舗利用部分は、展示場等と一体的な営業活動を行っていることから、支障建物が立地する残地に再築する工法を用いて機能を再現し、住宅利用部分は、残地以外の土地に再築する工法を用いて再現できることになる。

したがって、上記の工法を用いるなどして、適正な移転補償費を算定すると64,706,577円となり、本件移転補償費82,780,000円はこれに比べて18,073,423円過大となっており、これに係る交付金相当額9,940,383円が不当と認められる。

このような事態が生じていたのは、同県において、移転補償費の算定に当たり、標準書等における残地の取扱いについての理解が十分でなかったことなどによると認められる。

9. 関連移転

Image



9. 関連移転

＜参考：移転先の認定に関する会計検査上の指摘＞

事業主体：宜野湾市 平成26年度

この交付金事業は、南風原町が、都市計画道路宮平学校線街路事業の一環として、道路を拡幅する上で支障となる車検修理工場（鉄筋コンクリート、軽量鉄骨及び鉄骨造り平屋建て）等の所有者に対し、その移転に要する建物移転料、工作物移転料等の費用（以下「移転補償費」という。）として、73,697,000円を補償したものである。

同町は、公共事業の施行に伴う損失補償を、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」等に準じて制定された「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に基づき行うこととしており、補償基準等によれば、建物等の移転料の対象となるのは、原則として、取得し、又は使用する土地にある建物等とされている。

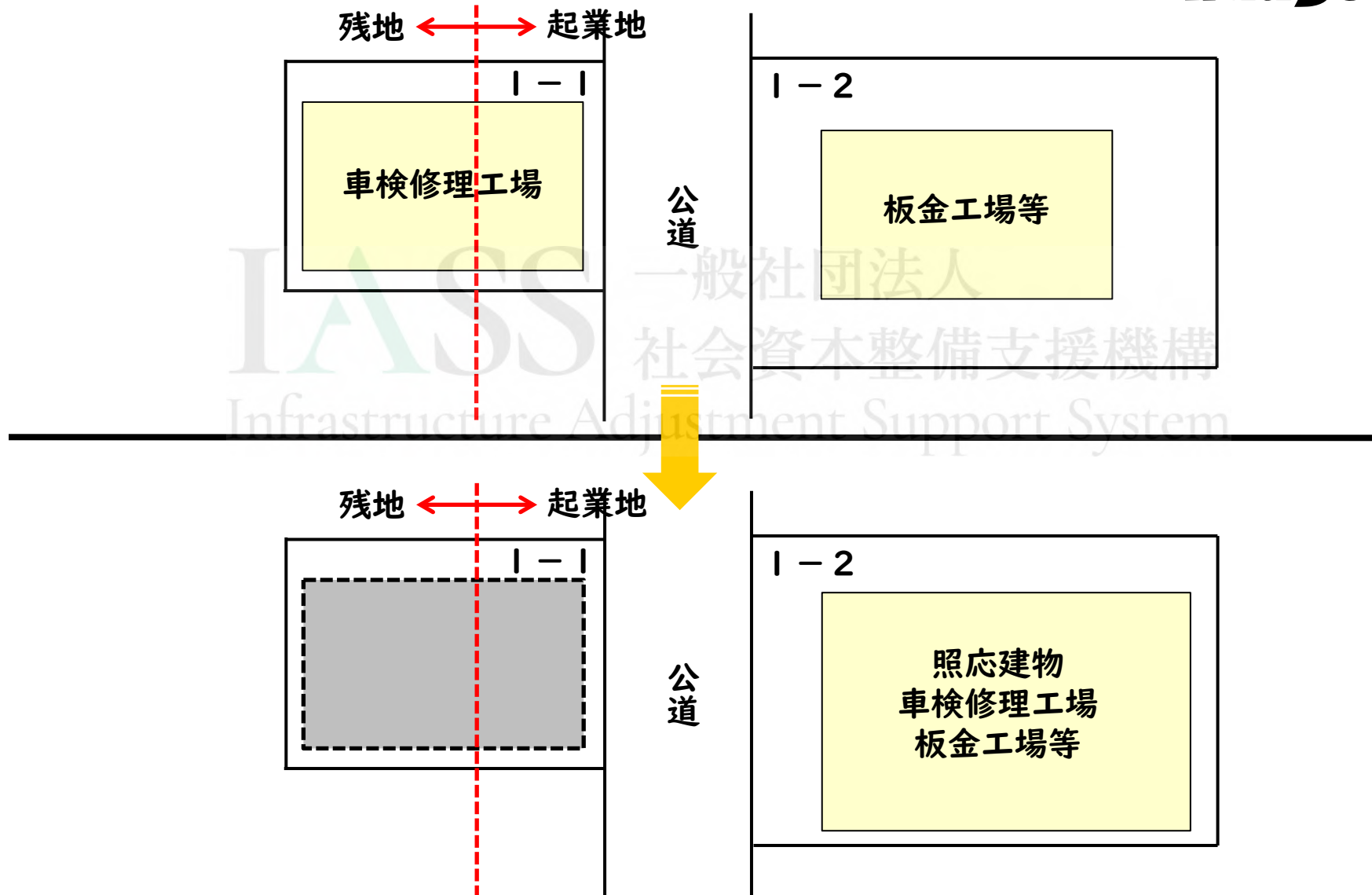
同町は、本件移転補償の実施に当たり、本件道路の拡幅に支障となる車検修理工場とともに営業活動を行っているとして、道路を挟んで反対側に立地する板金工場等についても移転料の対象として移転補償費を算定し、補償していた。

しかし、道路を挟んで反対側に立地する板金工場等は、取得する土地にある建物等ではないことから、本件道路の拡幅の支障とはならず移転料の対象とはならないと認められた。そして、板金工場等が車検修理工場と近接しなくなることに伴い増加する車両運搬作業等に要する費用は、その他の通常生ずる損失として補償すべきであった。

したがって、板金工場等を移転料の対象としないこととし、上記の費用をその他の通常生ずる損失として補償するなどして適正な補償費を算定すると58,427,000円となり、本件移転補償費73,697,000円はこれに比べて15,270,000円過大となっており、これに係る交付金相当額12,216,000円が不当と認められる。

9. 関連移転

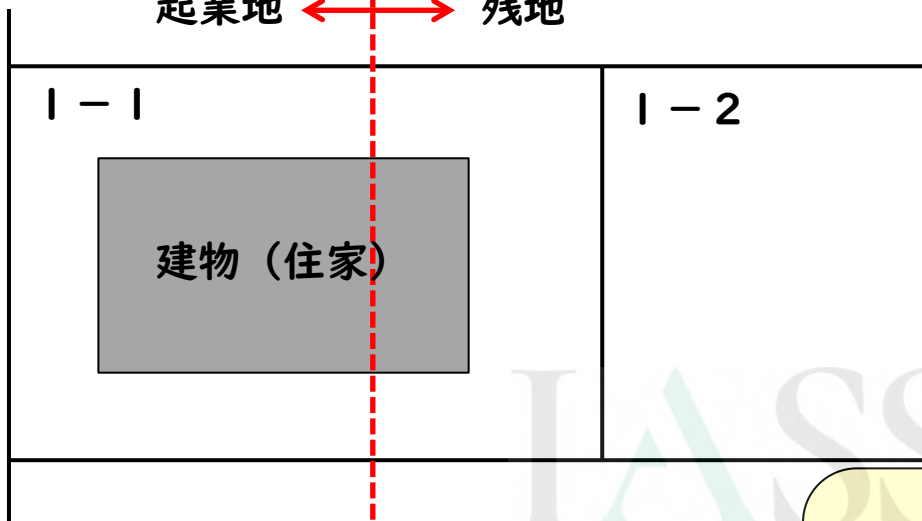
Image



【例題 A】

起業地 ←→ 残地

道路



図において、次の前提条件の場合、移転工法の認定はどのように考えるか？

＜前提条件 1＞

- 土地 1-1 及び 1-2 は、A 氏の所有である。
- 建物は、A 氏の所有である。
- 土地 1-2 は更地であり、土地 1-1 と等高である。

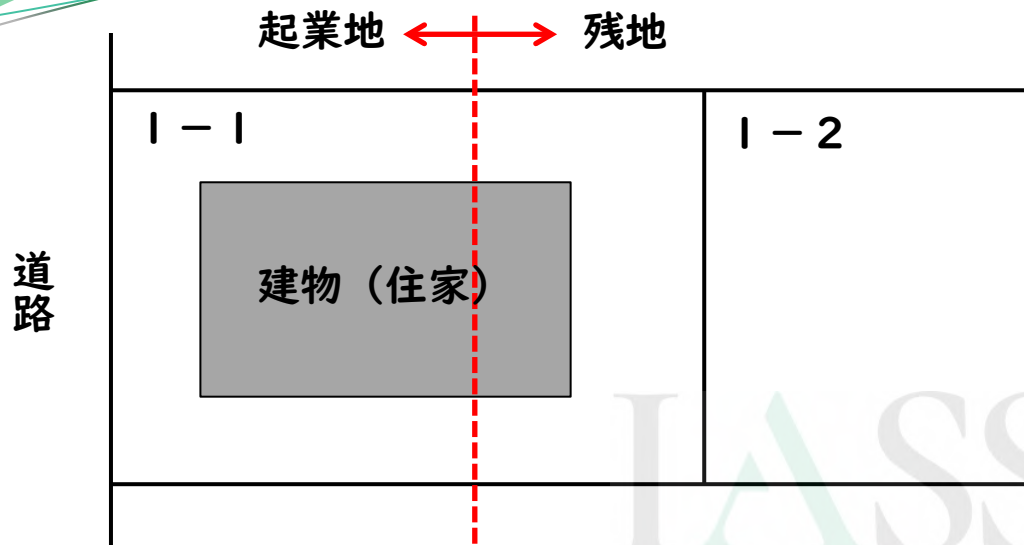
＜前提条件 2＞

- 土地 1-1 は A 氏所有であり、土地 1-2 は B 氏の所有である。
- 建物は、A 氏の所有である。
- 土地 1-2 は更地であり、土地 1-1 と等高である。

＜前提条件 3＞

- 土地 1-1 及び 1-2 は、A 氏の所有である。
- 建物は、A 氏の所有である。
- 土地 1-2 は更地であるが、土地 1-1 より約 1 m 低い農地である。

【例題A】参考



＜移転工法検討上の残地の範囲＞

損失補償基準細則第15第1項（一）に定める「通常妥当と認められる移転先の残地」とは、実務運用上、「残地等」として次の取扱いがなされている。

- ①取得等をする土地の残地
- ②残地に隣接する別の用途に供されている自己所有地で移転先として用途の変更等が通常妥当と認められる土地
- ③残地に隣接し、取得することが確実と見られる土地（三者契約等で担保されているもの）

原則は、従前の一利用画地において、移転の可否を検討。ただし、②又は③の土地が存する場合には、これらを含めて移転工法を検討する場合がある。

残地に隣接する自己所有地がある場合、又は隣接する土地を取得する予定があるというだけでは移転先を検討する上での「残地等」とは言えないため、そのような場合には、権利者側で実施する用途変更（農地転用の許可、造成費用等）や土地売買の確実性について検証する必要がある。

第54条の2（残地の取得）

同一の土地所有者に属する一団の土地の一部の取得に伴い当該土地所有者から残地の取得を請求された場合において、次の各号のすべてに該当するときは、これを取得することができるものとする。

- 一 当該残地がその利用価値の著しい減少等のため従来利用していた目的に供することが著しく困難になると認められるとき。
- 二 当該残地を取得しないことが土地所有者の生活再建上支障となると認められるとき。

第58条の2（造成費用の補償）

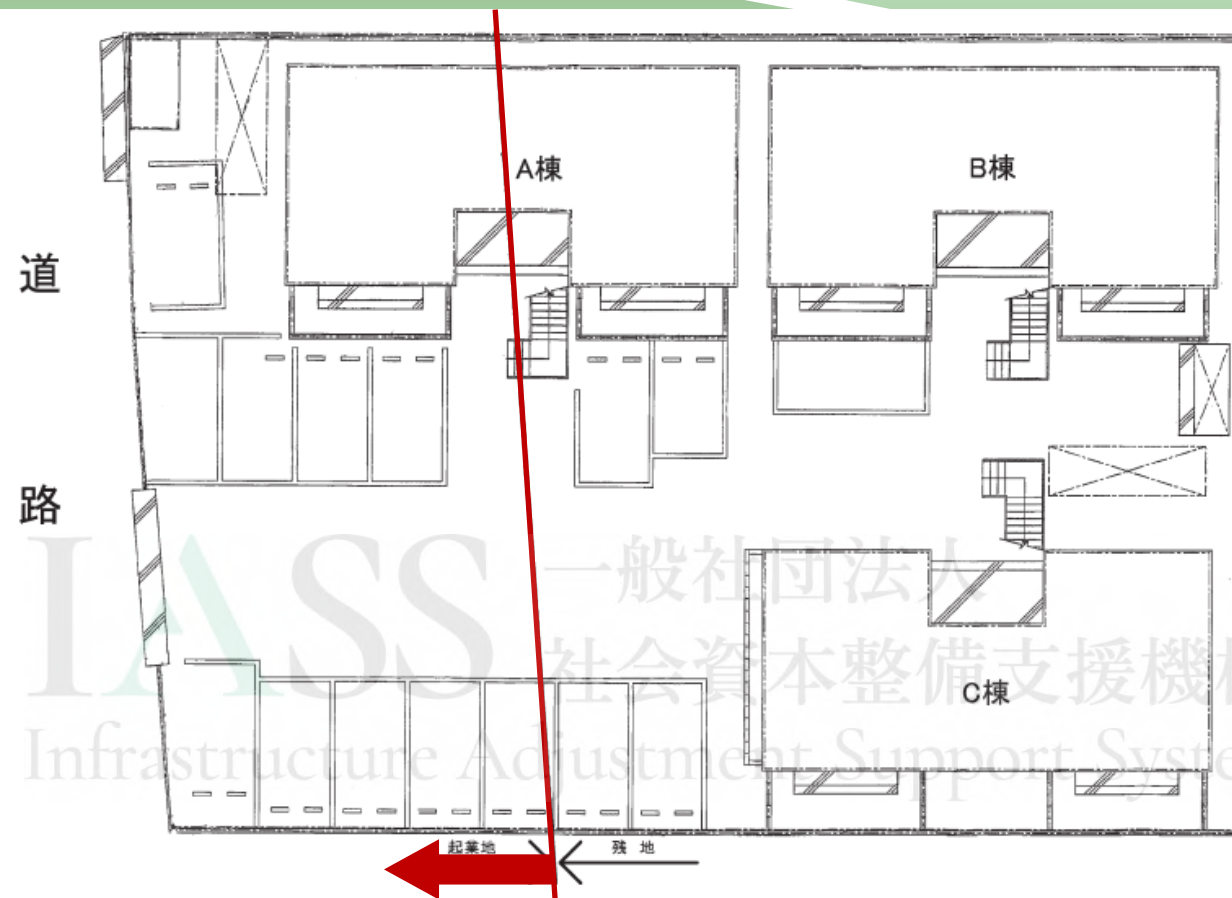
土地等の取得又は土地等の使用に伴い、急峻な地形等の制約、生業の状況等の事情を総合的に勘案して、周辺の類似する地域において斜面地等を宅地として造成することにより建物等の移転先を確保しなければ生活再建を図ることが著しく困難であると認められるときは、当該移転先の造成に要する費用の全部又は一部を補償するものとする。

第3条（盛土又は切土の工事費の補償）

残地における盛土又は切土の工事に要する費用の補償は、次の各号のいずれにも該当するときに実施するものとする。

- 一 残地に建物が存するとき又は残地が取得する土地に存する建物の通常妥当な移転先と認定されるとき。

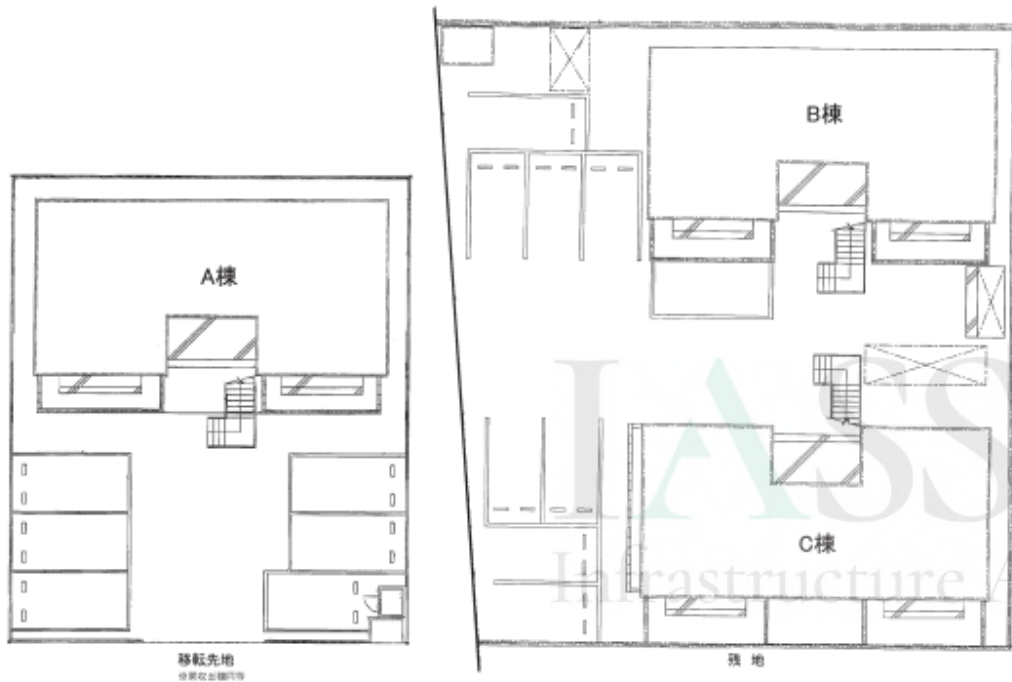
【例題B】



図において、次の前提条件の場合、移転工法の認定はどのように考えるか？

- ＜前提条件＞
- 土地及び建物はQ氏の所有で、賃貸収入で生計を立てている。
 - 敷地面積1000㎡ 買収地300㎡ 残地700㎡
 - 鉄骨造建物が3棟（各4戸で計12戸）
全体延床面積600㎡（1棟当り200㎡）
 - 建ぺい率70% 容積率200%
 - 日常の移動手段は主に自家用車を利用する地域である。

【例題B】認定工法



＜認定された移転先及び移転工法＞

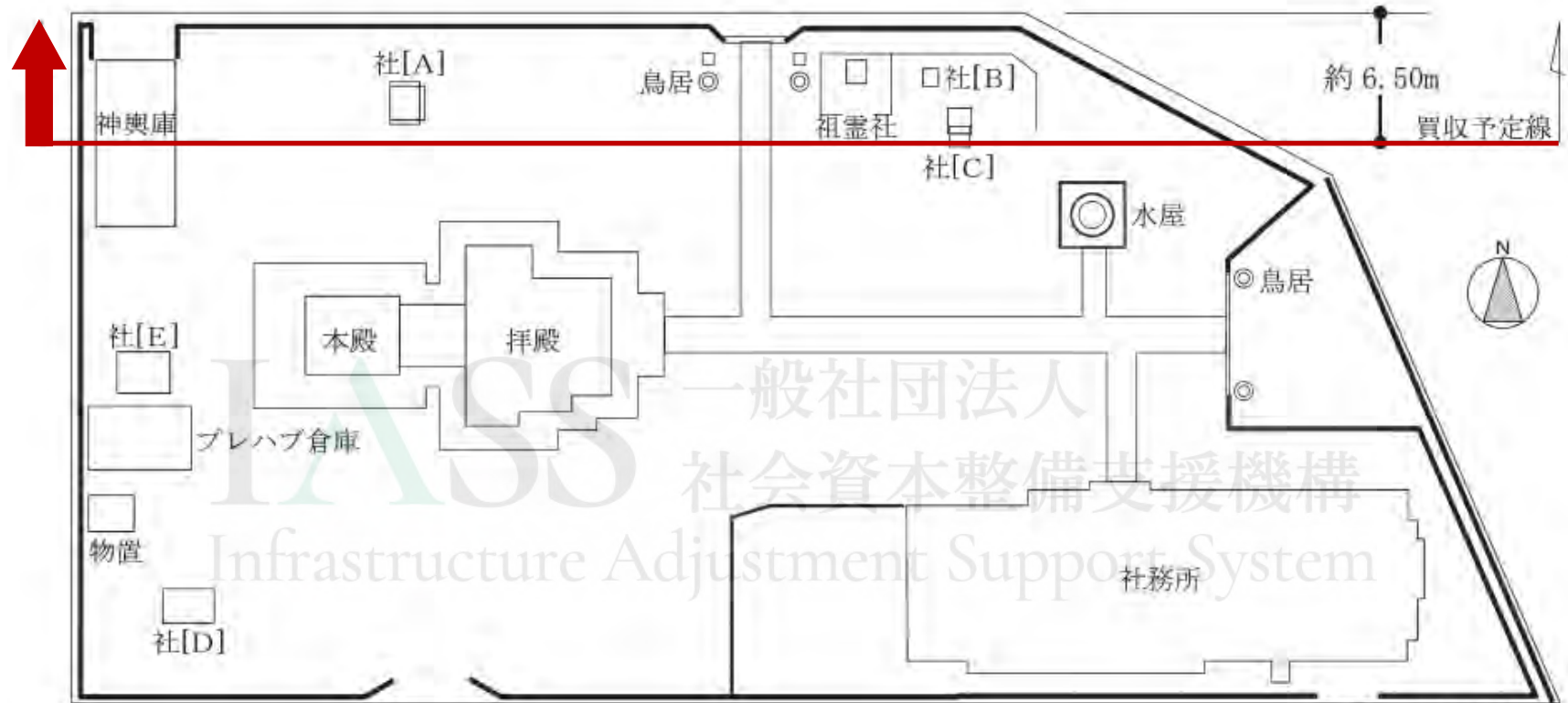
A棟及びB・C棟の関係であるが、同一所有者により賃貸経営されているものの、3棟の入居者は法人等により一括して借りられているということではなく、3棟が同一の敷地になれば経営が成り立たないとは言えない。よってA棟が支障となることによるB・C棟の関連移転の必要性は薄い。

分割移転の可否であるが、仮にA棟のみ構外へ移転した場合、3棟が共同で従前利用していた建物附属施設（駐車場、ゴミ置き場、駐輪場、プロパン庫等）が分離し、従来使用していた目的に供することが困難となるが、構外に移転するA棟及び残地に存置されるB・C棟に対して、従前利用していた建物附属施設を再配置することで、機能は回復され、従来利用していた目的に供することは可能である。

このことから、機能回復をすることによりA棟とB・C棟の分割による移転補償は可能と判断した。

なお、A棟の構外移転に伴い所有者は2箇所の賃貸住宅の管理を行うこととなるが、調査の結果、現在管理を委ねている業者に、移転後も従前の条件で管理を行わせることが可能と想定され、増加経費の発生は見込まれないことから、維持管理費については補償対象から除外した。

【例題C】

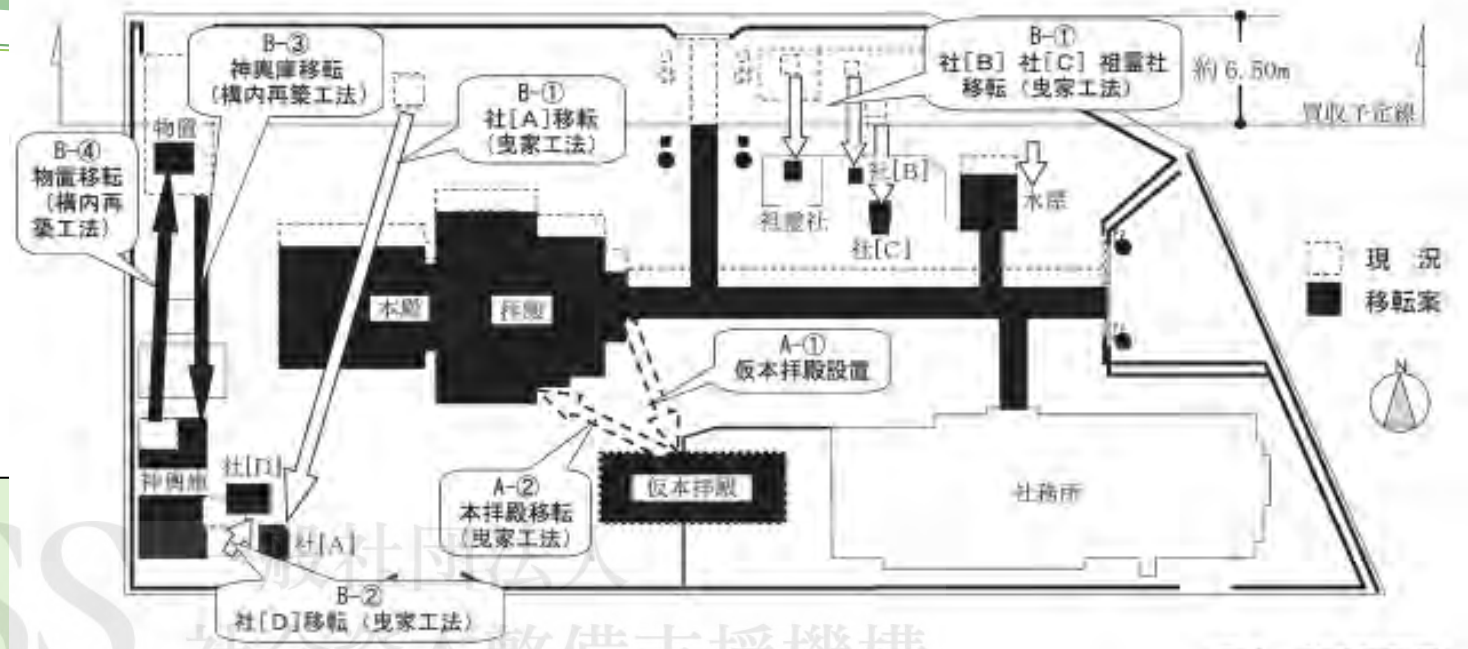


▲図1 現況配置図

図において、次の前提条件の場合、移転工法の認定はどのように考えるか？

- ＜前提条件＞
- 土地及び建物は、宗教法人〇〇神社の所有である。
 - 境内地内に文化財保護法等により指定された建物はない。
 - 社A～E（摂社・末社）は、各々独立して祀られた祭神である。
 - 境内地内のスペースは、年間祭事で利用されており、遊休スペースはない。

【例題C】認定工法



<検討上のポイント！>

- ① 残地へ移転するものとする

当該神社は当該地において存在意義を有する神社であり、氏子と離れた移転先とすることは考えがたいものである。

- ② 残地の地形、面積、周辺状況を十分に考慮し、社殿等の合理的な再配置を考える。

神社の尊厳性の維持を含め、神社のあるべき姿というものに十分な配慮が必要。特に当該神社が有する「配置の秩序」の維持は重要であり、たとえば残地の地形、面積による合理的な社殿等の配置の検討（現況形態の復元）や、尊厳性保持のために必要となる構成要素（樹木、垣等）への配慮等が考えられる。

- ③ 回遊の風習と祭事に支障を与えない再配置を考える。

お宮参り・七五三の時、本殿・拝殿の周りを回遊する風習や祭事における空間は不可欠であるため、それらの機能に対し十分な配慮が必要。

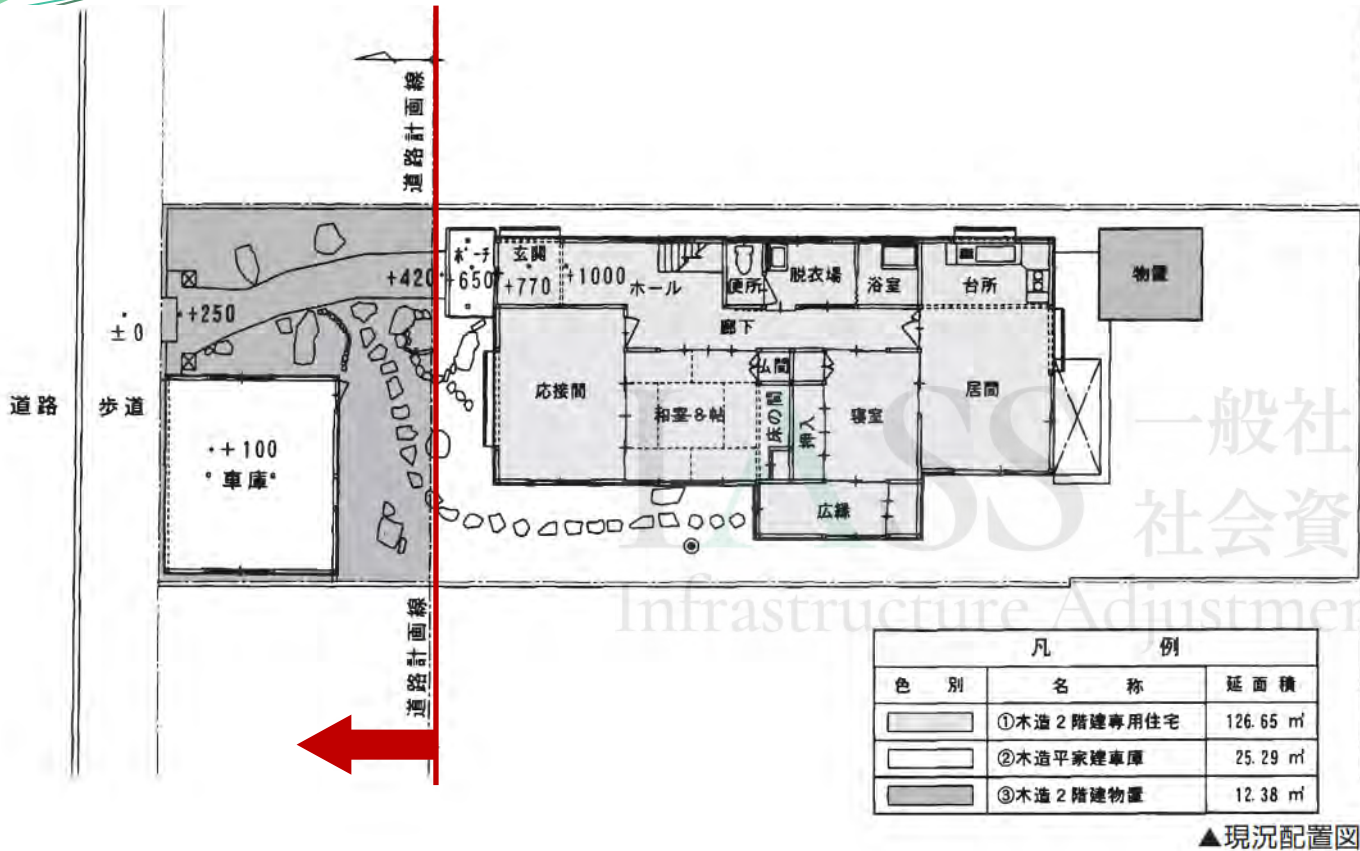
- ④ 上記考え方による社殿再配置に基づき、社殿等の合理的な移転工法を考える。

- ⑤ 移転工事計画は祭事への影響をできるだけ少なくする方法を考える。

祭事は通常の営業活動とは異なり休止しがたいため、移転工事計画は祭事への影響をできるだけ少なくする方法が望ましい。

- ⑥ 神社としての機能を維持するため、仮本拝殿を必要とする場合は十分に考慮する。

【例題D】



図において、次の前提条件の場合、移転工法の認定はどのように考えるか？

＜前提条件＞

- 当該地は、市街地より約4 km離れた住宅地で、近隣には学校、アパート等が位置するいわゆるベッドタウンである。
- 居住者は、所有者のみの1人暮らしである。また、所有者は詩吟教室を開いている。
- 敷地後背地に存する家庭菜園については、所有者が草花等を栽培している。
- 車庫は2台の駐車可能なスペースが確保されている。所有者が所有する自家用車は1台のみであるが、詩吟教室の生徒が使用するほか、自転車やタイヤ置き場等の物置としても利用されている。
- 調査対象区域においては、保管場所を有している住宅が282件中280件（99%強）であり、敷地内に自動車の保管場所が確保されていない住宅は2件（0.71%）であった。しかし、保管場所が確保されていない2件の住宅においても、ほぼ隣接地に月極駐車場が確保されている状況であった。

【例題D】認定工法

取扱要領に規定されている**自動車の保管場所の機能回復の方法である以下の4つの方法**について検討を行った。

(1)「一団の土地内において、建物等を移転することなく現状の保管場所を確保できるか」

建物を移転することなく残地内で有形的検討をした場合、住宅横のスペースが自動車の保管場所として考えられる。しかし、道路と建物による高低差が生じるため、土留壁が必要となりそれを設置した場合、駐車幅の確保ができず、駐車スペースの確保が不可能である。よって、この方法は採用できないものである。

(2)「近隣に保管場所とすることができる土地を確保できるか」

近隣約200m程度の範囲内に、自己所有地及び遊休地はない。よって、この方法の採用は不可能である。

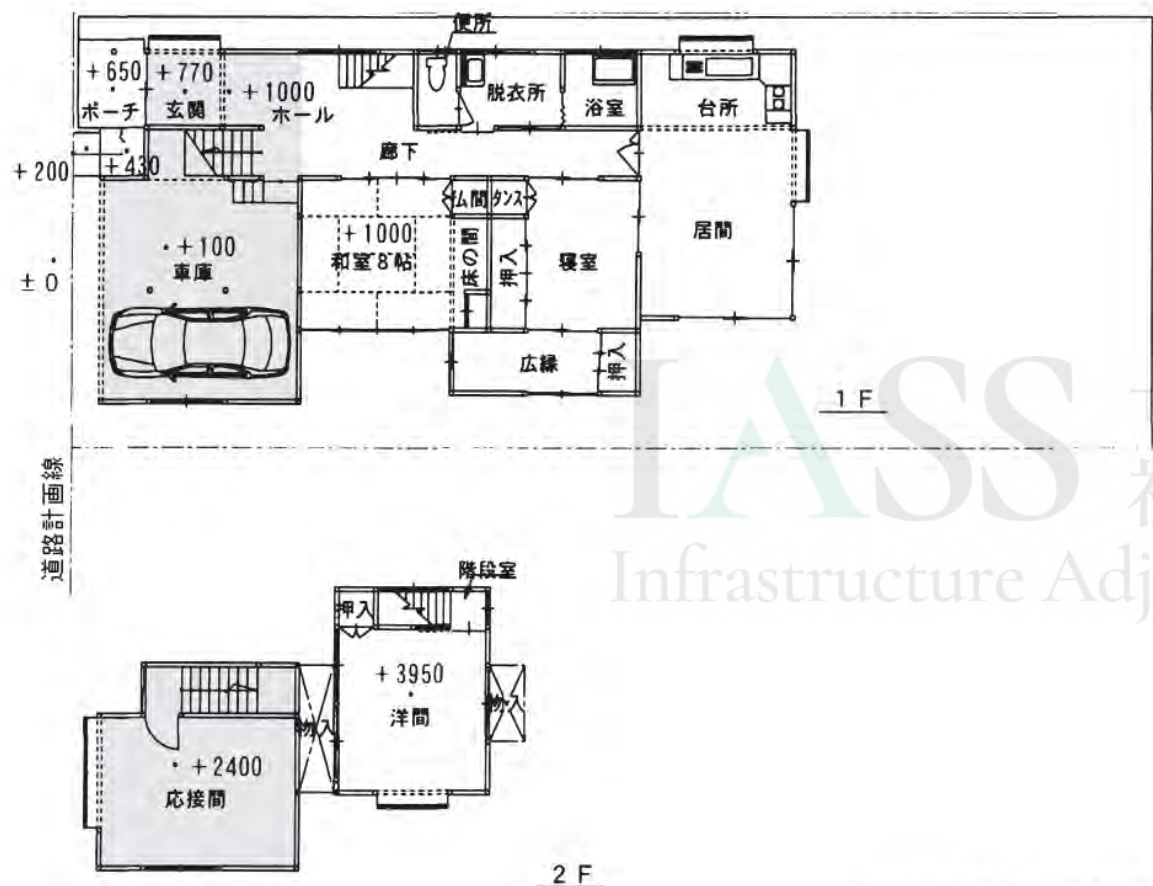
(3)「近隣に保管場所を専用によって確保できるか」

近隣約200m程度の範囲内に、月極駐車場等の貸駐車場は存しない。よって、この方法についても採用は不可能である。

(4)「一団の土地内において、建物を移転の対象とすることによって、現状の機能が確保できるか」

前記のとおり、取扱要領に規定する①～③までのいずれの方法についても採用が不可能なことから、自動車保管場所の機能回復を図るためには、建物を移転対象とすることで自動車の保管場所の確保が可能かどうかの検討を行うこととした。

【例題D】認定工法



▲移転想定図3-住宅改造案

●改造工法

直接支障となる車庫の機能と住宅を一体的にとらえ、建物前面に存する応接間を改造することで、保管場所の確保が可能か検討した。

改造工法の検討にあたっては、計画道路と住宅が近接し、道路との高低差（約45cm）が生じるため、車庫へスロープを設置すれば、影響範囲が大きくなり、応接室のみの改造では収まらないことが明らかなことから、車庫を1階、応接室を車庫上の2階に配置する方法で検討することとした。

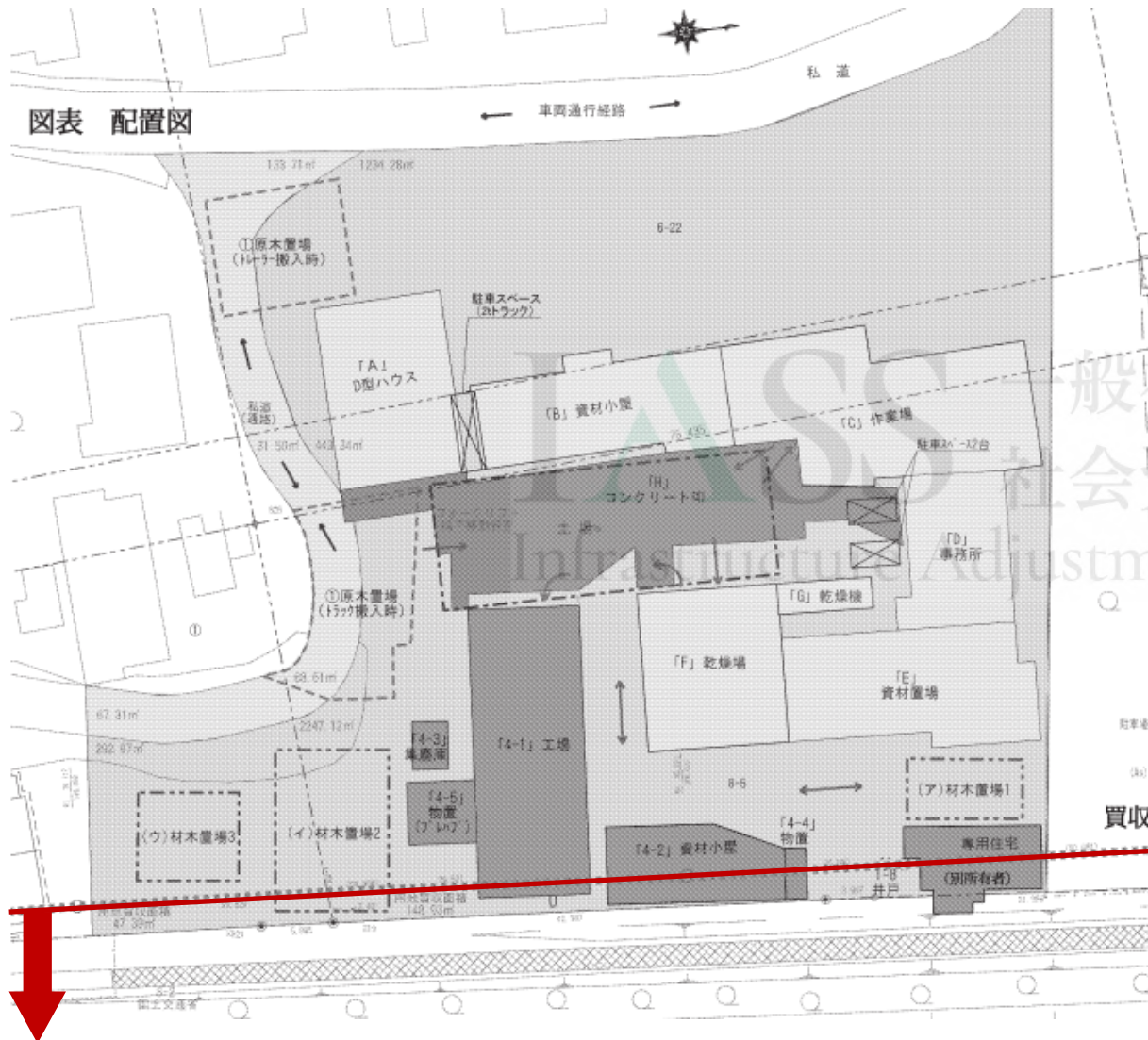
この方法においては、道路事業計画において車庫床高と住宅1階床高の高低差が90cm程度生じることとなることから、応接室を2階に設けた場合でも中2階で階段数も7段程度であり、応接室の機能を大きく損なうとは認められないこと、また、詩吟教室としての利用についても、生徒の年齢構成から階段構造としても著しく不都合が生じるものとは認められないことから、現状の機能が確保できる工法であると判断した。

さらに、住宅の改造面積を少なくできることから経済的にも安価となるものであり、また、道路から玄関への高低差の解消は、ポーチ横からの階段を設置することで機能回復を図れる。

残地内工法のうち改造工法（車庫、住宅一部）と曳家工法（敷地内建物全体）の2工法が有形的かつ機能的に可能な工法となったものであるが、これら2工法について経済比較を行った結果、改造工法が安価であったことから、改造工法を補償工法として採用した。

【例題E】

図表 配置図



図において、次の前提条件の場合、移転工法の認定はどのように考えるか？

<前提条件>

- 河川事業により木材加工工場の敷地の一部が支障となる。
- 木材加工の作業工程は、原木仕入・搬入→製材→割れ止め処理→乾燥→製品加工→販売・出荷。
- 当該工場の存する地域は、昭和45年に都市計画区域の第Ⅰ種住居地域に指定されていることから、工場の建築確認の有無について、監督庁に建築確認申請を届出しているか確認したところ、工場は平成2年の建築当時より建築確認申請をしていない。
- 第Ⅰ種住居地域の用途制限では、工場は作業場の床面積が50㎡以下に規制されており、延べ面積が約210㎡の直接支障となる工場は残地内で建設することはできず、現地で改造や曳家を行う場合においても、建築基準法に適合した補強等を行った上でなければ建築許可とすることはできない。

【例題E】認定工法

● 公用制限や公法上の規制に違反（河川法、建築基準法等に違反）

公用制限や法令上の規制に違反している場合、昭和33年8月13日法制局回答「公用制限に違反する建築物に対する法第77条の適用について」は、河川法等の関係規定を適用すれば生じるであろう事態を根拠として、土地収用法第77条本文に規定する移転料の補償を否認することは、合理的な根拠を持つ見解と認めることはできない」としています。これについては、河川法等のその他の関係規定と土地収用法とではそれぞれ独自の公共性と目的があり、それぞれの手続により解決すべきということになります。河川法等の公用制限に違反している場合は、**公物管理行政上の監督処分を行い、移転義務者の負担をもって移転させるのが原則ですが、監督処分をすべきでないと公物管理行政上の管理者が判断した場合、土地収用法により移転料を支払った上で移転させることにおいても正当性があると解されます。**

本件の工場は、参考までに、都市計画の監督庁に、実際に工場の撤去命令等の行政処分が可能であるか相談しましたが、都市計画法による措置命令と河川事業工事による措置命令は別であり、措置し得ないとの回答でした。

当該工場は、公法上の規制に違反したものであっても、補償すること自体は可能と判断しました。移転先地については、敷地全体が第1種住居地域（工場であれば作業場の床面積が50㎡以下のものしか建築できない）となっていることから、**同種同等の工場の残地内移転という選択の余地はありませんので、直接支障となる工場については構外再築工法を採用することとなります。**

【例題E】認定工法

● 工場の構外移転に伴う関連移転物件の検証

法人Aは敷地全体を使い、工場での製造工程のうち主要な製品加工を行っています。そのため、**工場のみを構外に移転した場合は一連の製造工程が分断され、作業効率の大幅な低下が予想されます。**しかしながら、工場は、建物所有者が建設した平成2年より法制的に建築不可能であって、建物所有者は当時より法制的に建設可能な土地に建設すべきであり、工場を分断されることによる**作業効率の低下は、法人Aが建築当初より負担すべき問題であったといえます。**工場は構外に移転することとなりますが、残地内に存する**他の建物等を工場と一体利用に供しているとして構外へ移転することは、原始的に違法建築物である工場の機能的側面までを考慮して補償することとなるため、関連移転の範囲は最小限に限定すべき**との結論に至りました。よって、工場と物理的に接続される物置（プレハブ）及び工場に隣接し一体利用されている集塵庫のみを構外移転の対象としました。また、同じく再現の必要がある資材小屋及び物置の2棟については、残地内に再築するものとした。