

駐車場確保のための家屋補償について

大宮国道事務所 用地第一課 池田 真里奈

1. はじめに

本事業は、国道17号の混雑緩和及び県境に架かる老朽化が著しい神流川橋を架け替える事業である。今回の案件は本事業の用地取得に際して、駐車スペース（以下、自動車保管場所）のみが対象となることにより、従前どおりの利用ができなくなることから、「国土交通省損失補償取扱要領 別記五 自動車保管場所補償実施要領」（以下「自動車保管場所要領」）に基づき建物を含めた移転工法の検討を行い、建物移転料を補償した事例である。

2. 対象地概要

対象地は、国道17号沿いに存する土地で、所有者のA氏が木造二階建建物に妻と二人で暮らしており、自家用車を2台保有している。（図-1）

今回、事業用地として敷地全体の25%を取得することとなったが、事業に直接支障となるのは簡易な工作物のみであり、木造二階建建物は事業用地外に存するものであることから、建物の移転まで要しない。しかしながら、事業用地として取得さ

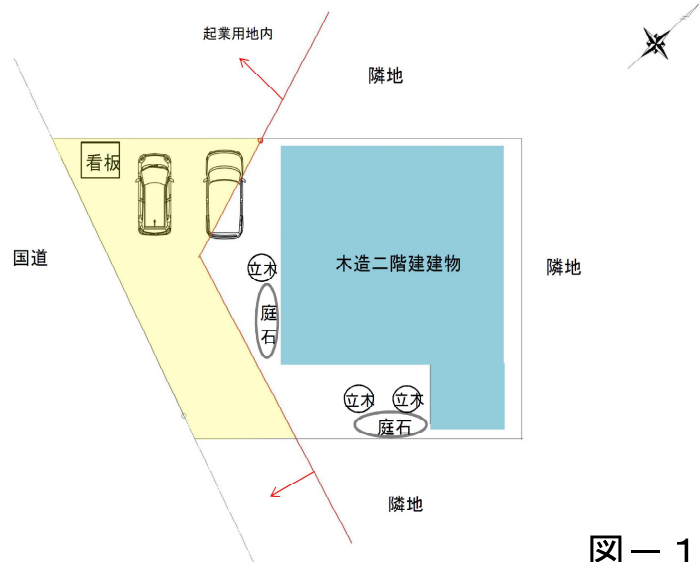


図-1

れる大部分が自動車保管場所であったため、道路拡幅後、保有する2台の車が従前どおり駐車することが極めて困難な状況であり、また、A氏は常時自動車を利用されていて、引き続き自動車保管場所を利用すると考えられたため、自動車保管場所要領第1条に規定されている「平屋建又は二階建の建物の存する一団の土地内の自動車の保管場所の一部又は全部が取得又は使用される事により使用できなくなる当該自動車の保管場所」及び「現に自動車の保管場所の用に供されており、引き続き同一目的に供されると見込まれる自動車保管場所」の要件を見たすと判断できることから、自動車保管場所要領に基づく補償の検討を行った。

3. 自動車保管場所要領に基づく検討

自動車保管場所に基づく検討項目は、【番号1】～【番号6】まであり、図-2のフローに要約した。検討は順番に【番号1】から行うものとされている。なお、自動車保管場所要領第3条なお書きより、「残地内の建物等の移転、近隣の貸駐車場（保管場所）の借

上げ又は残地内での立体駐車場（保管場所）の設置を行わ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、一団の土地に存する建物の所有者の請求により、補償するものとする。」との規定されているが、本案件は、建物所有者より自動車保管場所確保に係る要望書の提出を受けたため、

【番号3】以降の検討を行ったものである。
3. 1 検討項目【番号1】～【番号4】について

【番号1】から【番号4】の検討については、残地内の建物を移転することなく、自動車保管場所を確保することが可能か、検討を行うものである。

これらの検討内容は、残地内で自動車保管場所を確保することができるか、敷地外に土地を借り上げることによって自動車保管場所を確保することができるか検討を行うものであるが、対象地は、建物が占有する面積を除いた残地が極端に少ないこと及び近隣での借り上げができなかったため建物を移転することなく自動車保管場所を確保することはできないと判断し、【番号5】以降の検討を行うこととした。

3. 2 検討項目【番号5】について

【番号5】の検討内容は「残地内の建物を構内に移転して、保管場所を確保」できるか検討を行うものである。

なお、建物の移転工法を認定するにあたっては、関東地方整備局用地補償要領第22条の建物移転工法フロー図（図-3）に基づき、残地内に建物を再配置し保管場所を確保できるか（以下、有形的検討）、建物を再配置した後、保管場所を従前通り利用することが可能か（以下、機能的検討）及び、建築基準法等の法律に合致した建物であるか（以下、法制的検討）について検討を行ったものである。

3. 2. 1 建物移転工法の検討について

残地内で機能回復を図る方法として、曳家工法、改造工法、再築工法（同種同等）

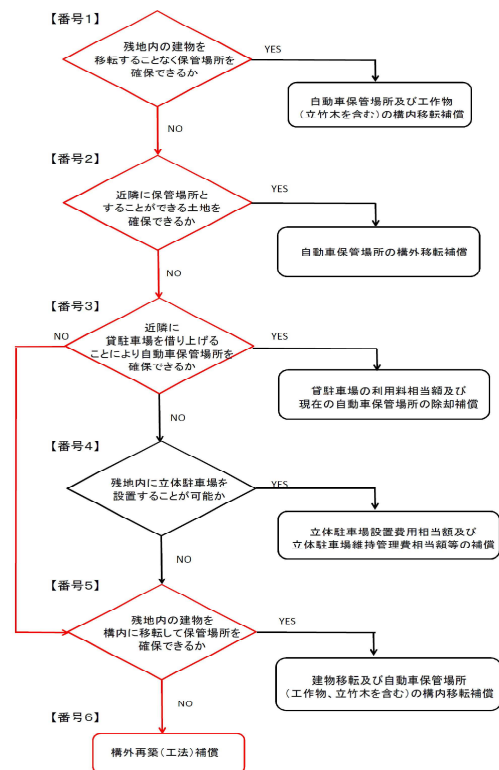


図-2

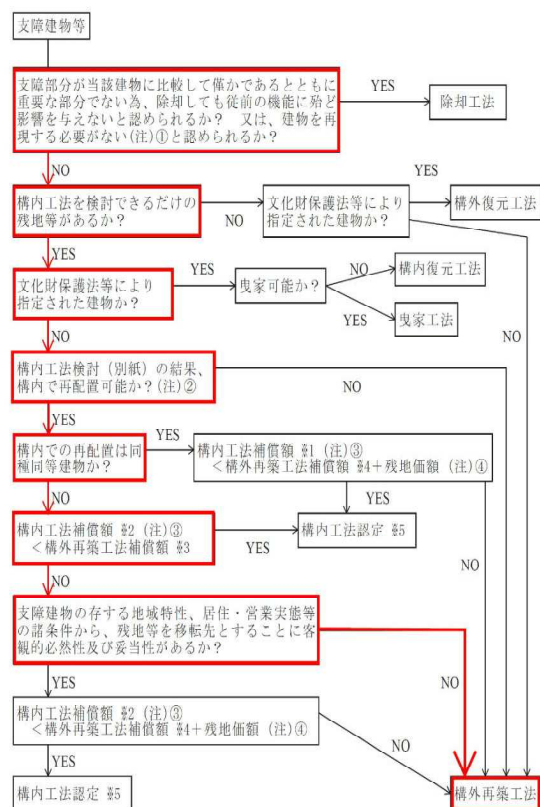


図-3

及び再築工法（照応建物）があるが、図－3に沿って、それぞれの工法を検討したものである。

【曳家工法】

曳家工法とは、現在ある建物を現状のまま残地に移動する工法である。対象地は、有形的検討において、残地内で建物を曳家工法により移転できるスペースがないことから、曳家工法は妥当な移転工法でないと判断した。

【改造工法】

改造工法とは、建物の一部を切り取り、残地内で残存部分を一部改築又は、増築して従前の機能を維持する工法である。この工法も、有形的検討において、残地内で一部改築または増築を行うためのスペースがないことから、妥当な移転工法ではないと判断した。

【再築工法（同種同等）】

再築工法（同種同等）とは、残地内もしくは残地以外の土地に従前の建物と同種同等建物を建築する工法である。残地内では同種同等建物を建てるスペースはあるが、現在の二階建て建物と同規模の建物を建築することとなるため、残地内に自動車保管場所を確保することは不可能であることから、妥当な移転工法ではないと判断した。

【再築工法（照応建物）】

再築工法（照応建物）とは、従前の建物の機能を確保するために、最低限の建物階数の増加又は建物の形状の変更などを行うことにより、従前の建物と同等の規模であり、かつ、自動車保管場所等の利用環境面において、従前の建物に照応する建物を残地内に再現する工法である。当該建物は、建物の構造上、一階の間取りの一部を二階に移す等、最低限の建物形状の変更及び建物階数の増加が可能と判断されたため、「二階建て照応建物」及び「三階建て照応建物」について有形的検討、機能的検討及び法制的検討を満たす工法であるのか、検討を行った。

「二階建て照応建物」については、一階部分の間取りを一部二階に移すことにより、建築面積を抑えられることから、自動車保管場所を確保することが可能となるため、有形的検討を満たすと判断された。しかし、駐車した自動車を敷地内で旋回することができないため、機能的検討を満たさないことから、妥当ではないと判断した。

「三階建て照応建物」については、建物を三階建てにすることにより、建築面積を抑えることが可能となるため、敷地内での自動車の旋回は可能であり、従前通り安全に自動車の出入りができることから、有形的検討及び機能的検討を満たすと判断した。また、対象地域は都市計画法で定められている用途地域から、三階建ての建築が可能な地域であるため、法制的検討についても満たすことから、妥当な工法であると認定した。

3. 3 検討項目【番号6】について

【番号6】は、【番号1】～【番号5】の方法による保管場所の確保が困難な場合又は他の方法に比べ経済合理性を有する場合に、構外移転によって、自動車保管場所を含む現状機能を確保する、という検討項目である。

【番号5】の検討により、有形的、機能的及び法制的検討を満たす「三階建て照応建物」を妥当な移転工法であると判断したが、【番号6】の規定にある構外移転との経済合理性の比較について検討を行った。その結果、「三階建て照応建物」は三階建てにすることに伴い、延べ床面積が増加し、建築費用が同種同等建物より増額となることから、同種同等建物を構外に移転する「構外再築工法」が経済的に最も合理的であると判断し、妥当な移転工法であると認定した。

4. 租税特別措置法第33条の4の適用の可否について

租税特別措置法第33条の4とは、土地や建物を他の人に譲り渡したときは、譲渡所得税が課税されるが、公共事業のために譲り渡した場合には、補償額のうち、土地代金、建物等（取り壊した場合）の対価補償金については、租税特別措置法に基づく軽減措置（5,000万円の譲渡所得の特別控除）を受けることができるという制度である。

本案件は、自動車保管場所要領に基づく建物移転料の補償金が譲渡所得の特別控除の適用となるのか、管轄の税務署に確認を行った。その結果、税務署からは、「建物移転料に係る建物を取り壊した場合には、当該建物移転料は当該建物の対価として譲渡所得の収入金額として差し支えないが、補償の対象となる建物は収用等される土地等の上にあるものではないため、譲渡所得の特別控除を適用することはできない」との回答があった。つまり、収用される土地の上に存するものは、課税の特例を受けられるが、補償の対象となる建物等が収用される土地の上に存するものではないため、収用等の場合の課税の特例を適用することはできないという回答であった。

5. まとめ

A氏へ自動車保管場所要領の検討結果及び税務署への回答の説明を行った。A氏は、要望書を提出していることもあり、これらの説明に対し、理解していただき、円満に契約締結を行うことができた。

本案件は結果として、自動車保管場所を確保するための建物移転料を補償し、契約締結に至った事例であるが、用地補償は、全てが同じ事例ではなく、自動車保管場所要領に基づく補償のように、慎重に検討を重ねる必要がある事例も多々ある。従って、一度実務を経験することにより、その事例から、基本的な考え方や結論に至るまでのプロセスを導きやすくなる。今回の案件を一つの事例（経験）として、次回同様の案件があった場合に活かしていきたい。