

はじめての自動車保管場所の補償

小野 龍平¹・福島 直樹

関東地方整備局 宇都宮国道事務所 用地課 (〒321-0931 栃木県宇都宮市平松町504)

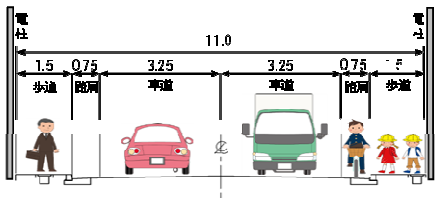
用地補償は、用地計画線内で直接支障となる物件が移転の対象となるが、本件は敷地内の駐車スペースのみが直接支障となり自動車の保管場所の機能回復補償を行った（以下「自動車保管場所の補償」という。）事例である。自動車保管場所の補償の検討にあたって、住宅敷地（世帯建物）においては、通常、従前建物の機能を回復するために、構内各移転工法及び構外再築工法の検討を行い工法を認定するのだが、本事例では店舗併用住宅という建物構造や建物の利用状況を踏まえ、店舗部分の一部を切り取り構外へ移転させるという分離移転工法を検討し、採用した事例である。

キーワード 自動車保管場所、店舗併用住宅、切取補修＋一部構外移転

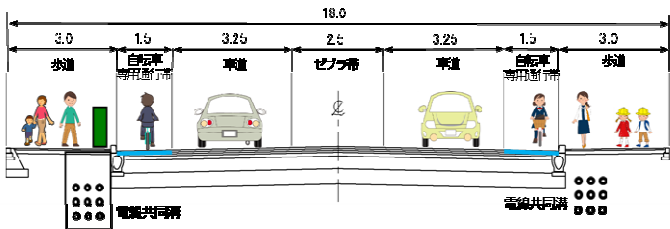
1. 事業概要

雀宮駅北歩道整備事業は国道4号における栃木県宇都宮市に位置する雀宮駅前交差点から宮の内二丁目交差点までの区間の箇所で、当該箇所は沿道周辺に駅や病院、商業施設が立地しており利用者が多いほか、小学校があり、交通安全施設等整備事業の推進に関する法律第3条に基づく通学路に指定されているが、歩道が狭いため、歩行者の安全が確保されていない状況である。本事業は、既設歩道の拡幅により歩道・自転車専用通行帯の整備を行い、歩行者や自転車が安全・安心に通行できる空間確保を行うものである。

【現況】

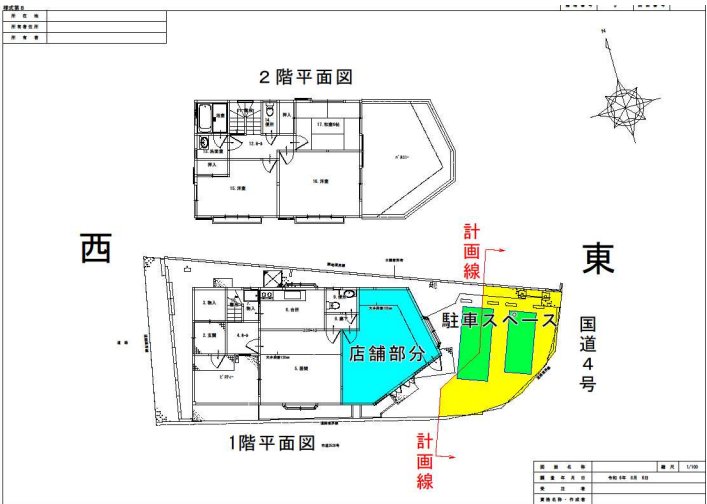


【計画図】



2. 支障となる物件の状況

(図 - 1 現況配置図)



今回支障となったのは、A氏が居住し所有する敷地内にある駐車場である。敷地の利用状況は、敷地西側奥に店舗併用住宅が建っており、敷地の東側は舗装され、駐車場として利用されている。

(表-1 敷地面積、取得面積等)

種 別	面積・率	備 考
敷地面積	174.93㎡	間口 約6.9m 奥行 約22m
取得面積	28.78㎡	
残地面積	146.14㎡	間口 約7.4m 奥行 約16m
支 障 率	16.5%	28.78/174.93=16.5%
残 地 率	83.5%	100%-16.5%

店舗部分については、A氏の配偶者B氏が古物営業法に基づく古物商を営むため、許可を取得している。その後のコロナ禍の影響等や当所の歩道整備事業により店舗前面の土地が支障となることから、現在は休業中であるが確保しなければならない機能である。

対象敷地には車止めブロックで駐車スペースが2台分確保されており、1台はA氏の自家用車で、車庫証明の住所も本事例地としている。もう1台は、古物商を予定しているB氏の自家用車で車庫証明は別の住所となっていた。車両保管場所の使用実態としては、A氏所有の車両は常時駐車場所として利用している。また、B氏の車両については現在ほぼ対象敷地に駐車をしていない状況である。

3. 本事例地域における保管場所

栃木県は自家用自動車の世帯あたりの普及台数が1.55台／1世帯あたりと全国第5位で上位の普及率であり、自動車が生計に欠かせない地域である。

当該地域は、一般国道4号（現道）に接する郊外路線商業地域内の宅地で、駐車場を完備した商業店舗が多く点在する地域である。

生活上自動車が欠かせない地域であることから、A氏からも車両保管場所1台分は最低限確保するよう請求があり、起業者においても実地調査等により駐車スペースが確保された2台ではなく1台を認定した。

また、自動車保管場所確保の検討にあたっては、本事業により駐車スペースが減少し当該位置が交差点部であるため車両の出入りが制限され、従前利用が著しく困難になるため、道路法等各法令の規制についても考慮する必要がある。

4. 自動車保管場所の補償検討方法

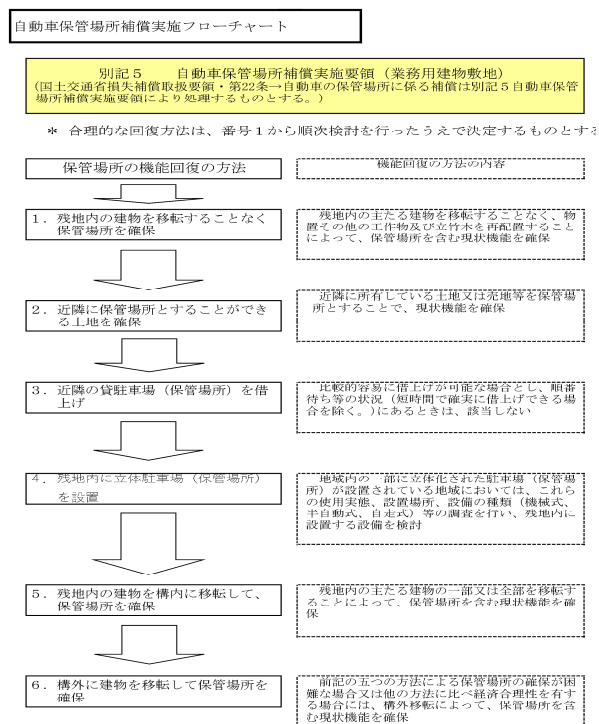
前述のとおり、従前機能の回復のためには1台分の自動車保管場所の確保が不可欠である。「国土交通省損失補償取扱要領 別記五「自動車保管場所補償実施要領」（以下「保管所要領」という。）に基づき、自動車保管場所の機能回復の方法を検討する。（図-2参照）

(1) 残地内の建物を移転することなく保管場所を確保

敷地内の空きスペースは東側にあり、歩道整備事業により喪失することから、残地内には工作物等を再配置するスペースはなく、車両保管場所を確保できるスペースもない。（図-1参照）

（図-2 自動車保管場所フローチャート）

※保管所要領 第三条第一項（1）の表をフローチャートの形にまとめたものである。



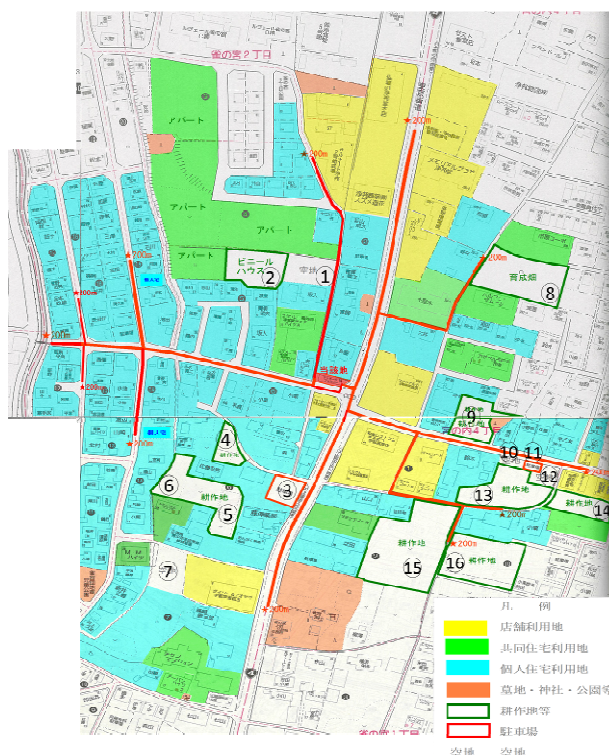
(2) 近隣に保管場所とすることができる土地を確保

聞き取りの結果、周辺に当該保管場所と同一所有者が所有する土地はない。

(3) 近隣の貸駐車場（保管場所）を借上げ

実地調査の結果、近隣200mの範囲には賃貸による保管場所として確保出来る土地はない。

（図-3 自動車保管場所200mの範囲調査図）



(4) 残地内に立体駐車場を確保

当該地域は郊外路線商業地域であるが、実地調査の結果、地域内に立体化された駐車場は確認できなかったため、立体駐車場の設置が一般的な地域ではないものと判断した。

(5) 残地内の建物を構内に移転して保管場所を確保

対象敷地では建物が支障となっていないが、再築等することで、残地の建物を構内に移転して保管場所を確保することが可能かの検討を行った。

5. 構内工法の検討

以下、構内各移転工法の検討を行った。

(1) 曳家工法の検討

当該建物の曳家工法を検討するに際しては、対象敷地の西側および東側ともに曳けるスペースが限られ、十分な駐車スペースが確保できなかったことから、曳家工法は有形的に不可であった。

(2) 改造工法

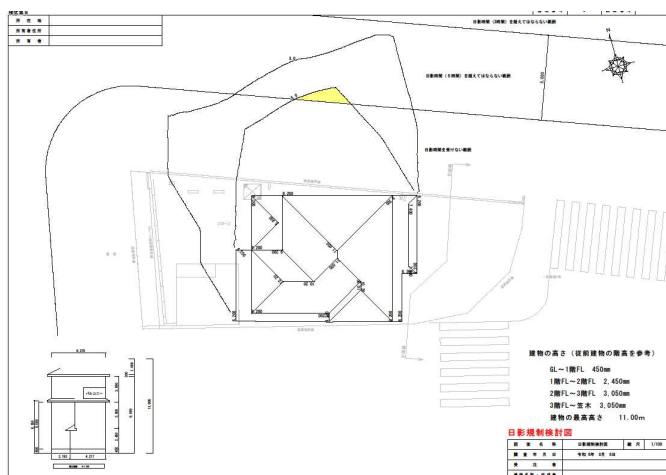
車両保管場所を1台確保するために、当該建物の改造する部分として適しているのは、駐車場所に近い店舗部分である。しかし切取った店舗部分を再建する場合、敷地内では従前と同等の面積を確保できないため有形的に不可であった。

(3) 構内再築工法（同種同等）

残地内で同種同等の建物を建てようすると、現況とほぼ同じ位置に再建することとなり、スペースは生まれず有形的に不可であった。

(4) 構内再築工法（照応建物）

(図 - 4 日照図)



残地内で建物を3階建てに集約し、敷地西側に車両保管場所を確保する検討案である。2階建てを3階建てに集約させることにより法制的に可能かどうかの検討を行った。

a) 法制的検討

当該地は第2種住居地域の規定が適用され、建築物が10mを超える場合、日影規制の制限を受ける。本規定に適合するか日照図にて検証したところ、建築基準法に不適合となる。(図 - 4 参照)

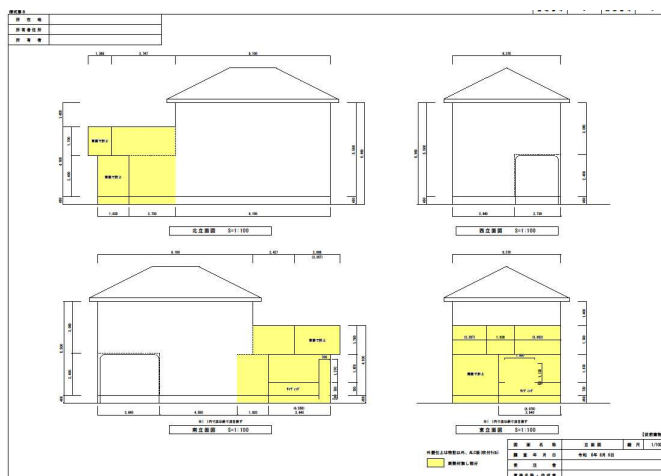
よって本案は有形的、機能的には可能であったが、法制的に不可であった。

6. 切取補修＋一部構外移転について

上記の検討の結果、構内移転工法全てが否定されたため、採用できる工法は構外再築工法のみとなった。

しかし本事例では、一体不可分の住宅敷地（世帯建物）という視点で検討を行っていたが、建物構造や建物の利用状況を踏まえさらなる検討を行った。

(図 - 5 建物立面図)



(1) 建物の店舗部分と住居部分は分離可能か

通常店舗併用住宅は店舗部分と住居部分に一体不可分性が高いことが多い。また、共同住宅（アパート）のような住宅建物では、各居室相互間に一体不可分性がないことから分離して移転を行うことも考えられる。本件においても店舗部分と住居部分に一体不可分性の再検証を行った結果、以下の2点から店舗部分と住居部分に分離が可能であるという結論に至り、現状店舗部分を分離し構外へ移転させ、従前と同様に国道に面した位置に自動車保管場所を有形的に確保できることとなった。

a) 分離が可能

古物商という店舗の性質上、店舗部分と住居部分が

一体である必要はない。

また、本件の場合、現状住居部分の利用者はA氏、店舗部分の利用者はB氏と異なっており、利用目的も異にすることから、切り離すことで著しく住環境が変化する可能性はない。

(2) 補償基準の整理

次に店舗部分と住居部分の分離が補償基準上可能かについて検討した。

a) 保管場所要領

第三条（一）表中、番号五によると「残地内の主たる建物の一部又は全部を移転することによって保管場所を含む現状機能を確保」とあり、建物の一部を分離して移転することが想定されている。

b) 国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針

第16第1項（4）三によると「従前の建物は複数の用途に供されているときは、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残地に再現することができるか否かの判断を当該用途の一ごとに行うことができる」とあり、店舗と住居という異なる用途の建物を分離して移転することが想定されている。

上記のとおり、補償基準においても、建物の一部を分離して移転することが想定されている。

(3) 切取補修＋一部構外移転

店舗併用住宅として共用される部分があり、一部構外移転先建物へ設置が必要な施設も生ずる。建物全体を再築する構外再築工法と比べ、一部構外は施工範囲が限られることから、明らかに安価である。住居部分で影響するのは、店舗と切り離された開口部の補修のみであり、生活スペースに工事の影響が出ない事も本検討（案）のメリットである。

このように店舗部分と住居部分の分離も可能であり、店舗部分を分離して構外へ移転させる（案）は妥当な移転工法であるといえる。

本件においては、店舗部分と住居部分の分離が可能であり、前述の全面構外移転工法（案）との経済比較により、切取補修＋一部構外移転が合理性があることから採用移転工法に決定した。

7. 終わりに ～まとめと教訓～

本事例では住宅敷地（世帯建物）を切取補修＋一部構外移転による移転工法を採用することとなったが、その結論に達するまでに相手方からの詳細な聞き込み、実地調査等を行った結果、適正な機能回復補償を採用

できたと考えている。

これら移転工法を検討しまとめるうえで、通常、住宅敷地（世帯建物）は「家主が美容院を営んでいるような一体不可分の関係性」を想定し、各移転工法の検討を行い、「全面構外再築移転工法の一択」という結論に達していたが、補償額も高額なため今年入省になった新人用地マンにとってはすっきりしない結論だった。

そこで直属の上司との雑談中、知識の浅い新人用地マンならではの何気ない疑問を投げかけたところ、「店舗と住居を分離して片方を構外へ移転させることは可能か」という打合せに発展し、さらなる詳細な検討を行うこととなり、上司からは新人ならではの、その「気づき」が大切なんだよとの言葉を頂き、自信につながるような事例となった。

本事例は入省して初めて物件の調査から移転工法の認定まで携わった自動車保管場所の補償事例であり、1つ1つの状況を調査分析して最適な移転工法を考えると、これからの用地マンとしての思考基礎が育まれ、一歩成長できた。これからも研鑽を重ねていきたい。