

H24.10.12（金）

補償実務関係情報交換会議

於：新潟東映ホテル



国土交通省

関連移転及び除却工法の認定について

北陸地方整備局 用地部

関連移転について



国土交通省

- 検討にあたっての基本的な考え方

関連移転の態様は個々様々であり、具体的な判断基準で一律に認定することは困難である。

本報告では、関連移転の認定における、各案件を判断するうえでの留意事項を整理し業務の参考となるよう解説するものである。

関連移転について



国土交通省

- 関連移転とは

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、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こと

- ※関連移転の対象

→通常、実務においては事業用地と残地のそれぞれに存する建物等が用途上、機能的に分割される場合に、残地に存する建物等を対象とする。

（運用方針第16第1項(3)の解釈）

ただし、土地収用法においては移転料の対象となるのは現に収用地上に存在している物件であり（77条前段）、102条（物件の移転）により移転義務が生じるのは収用地上の物件に限定される。この土地収用法の趣旨から、1棟の建物の一部が事業用地に存し支障となる場合や、異種構造の1棟の建物のうち一方だけが支障になるような場合も、残地上の建物部分は理論上関連移転の範疇であることを認識しておくこと

関連移転について



国土交通省

- 関連移転における「残地」とは

「残地の解釈については、原則として土地評価事務処理要領上の一画地にとらえ、利用可能な隣接地を含むかの判断は個別に行うものとする。」（「国土交通省直轄の損失補償基準等の運用等について：北陸地方整備局用地部」P57）のとおり。

したがって、住宅敷地と車庫の敷地が、道路（市道など）を挟んで配置されているような場合についても、その関連が認められるケースもあることに注意すべきである。

関連移転について



国土交通省

- 検討項目
 - I 「一体性」について（運用方針第16第1項(3)の「一体利用」の判断）
 - II 相手方の請求の取扱い（基準第30条）
 - III 業務委託発注時の留意事項
 - IV 「軽微なもの」の判定（北陸用地事務取扱細則）
 - V 「移転義務」について

関連移転について



国土交通省

I 「一体性」について

①一体性の定義→以下の収用裁決を基本に整理

「一体不可分の関係にある物件の一部が移転されることにより、有形的又は用途上分割され、全部移転によらなければ従来の用法による利用価値を失い、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場合」（香川県収用委員会昭和53年10月21日）

関連移転について



国土交通省

i) 「分割」とは？

→ 有形的・物理的分割のみならず、用途上・機能上の分割も含まれる

※「分割」とは「一部を移転、一部を存置すること」である

例) 「有形的・物理的」・・・建物の一部が支障

「用途上」・・・住宅と店舗、店舗と倉庫、農家住宅
と作業場

「機能上」・・・製造工場と組立工場、店舗と事務所

関連移転について



国土交通省

ii) 「従来利用していた目的」とは？

→ その物の現に保有している（客観的）利用価値

（所有者の将来予定については、客観的に予定の意思が明確になっている場合を除き、考慮しない）

なお、建築当時から利用目的が変わっている場合は、現在の利用目的により判断する

例）建築当初は「農作業場」として利用していたが、その後、自家消費分だけの農業規模としたため、作業場は不要となり、現在は「車庫」として利用している建物
→利用目的は「車庫」となる

関連移転について



国土交通省

iii) 「供することが著しく困難」とは？

→ 絶対的不能のみならず、利用可能だが利用するには多大の不便や経費を要することを含む趣旨

なお、物件を分割移転することによりその利用価値を失い、残存部分を強いて利用するには重大な模様替えを要するような場合も含まれる

例) 小売店舗が支障となり、商品倉庫が残地に存することになった場合、倉庫自体を利用することは可能だが、店舗と離れることにより、搬出入に費用やロスが生じることになる場合

※なお、この場合には、物件の利用目的を変更することまでは考慮しない。

関連移転について



国土交通省

②類型別の判断基準

→ 詳細な分類とそれに伴う判断基準の作成は困難
概ねの分類を行い、判断基準を例示もふまえて解説

i) 住宅

- 「一般住宅」と「農家住宅」

ii) 店舗

iii) 工場

関連移転について



国土交通省

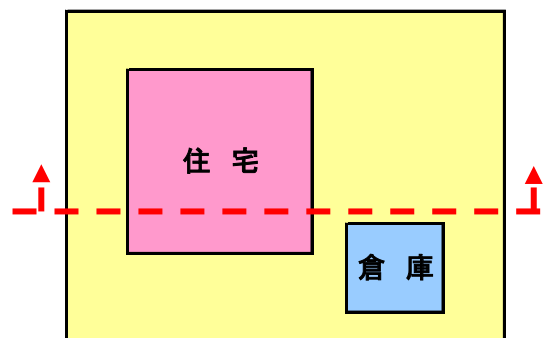
i) 住宅

・一般住宅

→原則として住宅、倉庫、車庫の一体性は認定

※使用・利用状況等において関連性が無いものは除く

※車庫については「自動車保管場所補償実施要領」にも注意が必要



・農家住宅

→母屋、納屋、作業場等の関係等により作業効率低下の有無、及び地域の実状もふまえ判断する。

関連移転について



国土交通省

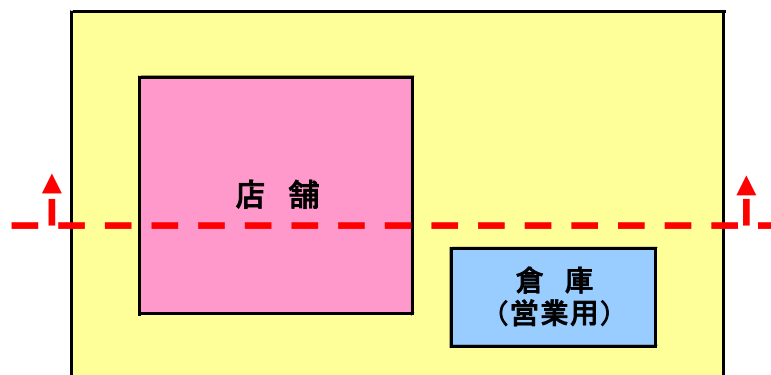
ii) 店舗

- 一体として営業目的に供されている場合

→原則として一体性を認める

(昭和58年3月8日大阪府収用委員会裁決)

「(収用地外)の倉庫については、常時事業に使用される・・・資材・・・等の保管に使用されており、本件収用に伴って移転する事業所の本体部分と密接不可分であると認められる」



関連移転について



国土交通省

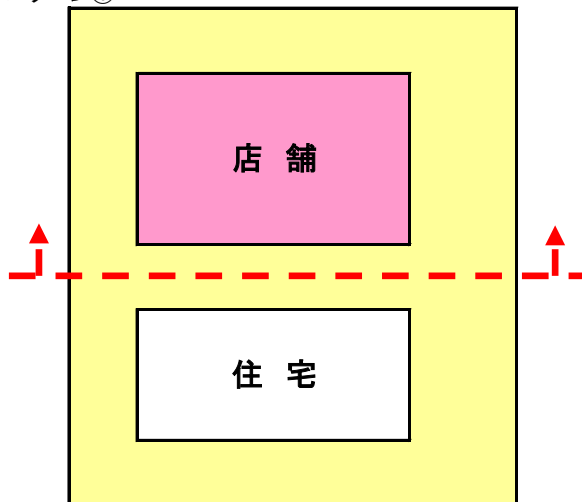
ii) 店舗

- 「事業用地上に店舗、残地に住宅」が配置されている場合

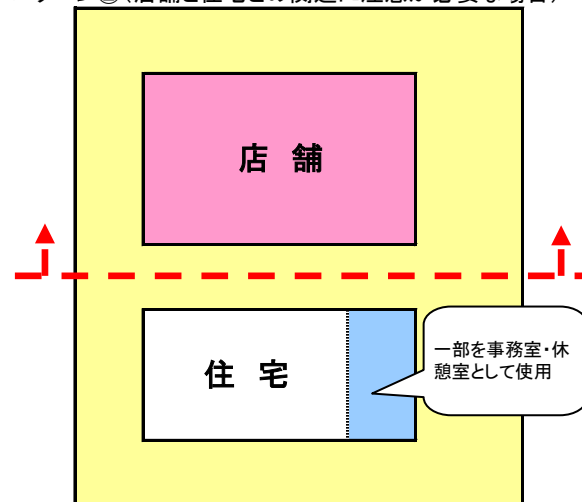
→一般的には一体性を認定するのは困難である

しかしながら、住宅が店舗営業に密接に関連している場合（例：住宅を事務室・休憩室に兼用）には、一体性を認定できるケースもあるので注意が必要である

パターン①



パターン②(店舗と住宅との関連に注意が必要な場合)

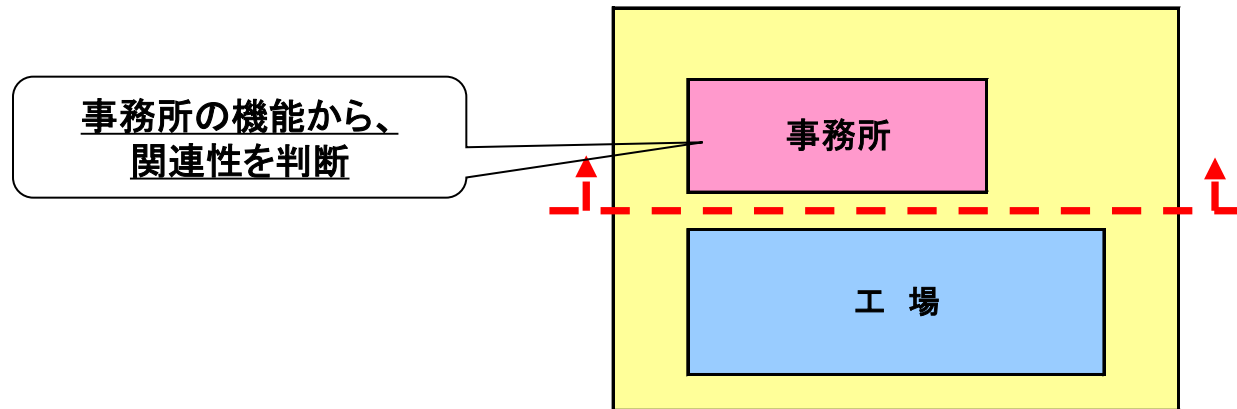


関連移転について

iii) 工場

- 事務所と工場の関係

→事務所の機能（「窓口」「待合所」等）から、工場との関連性を判断する（例：自動車整備工場）



関連移転について



国土交通省

iii) 工場

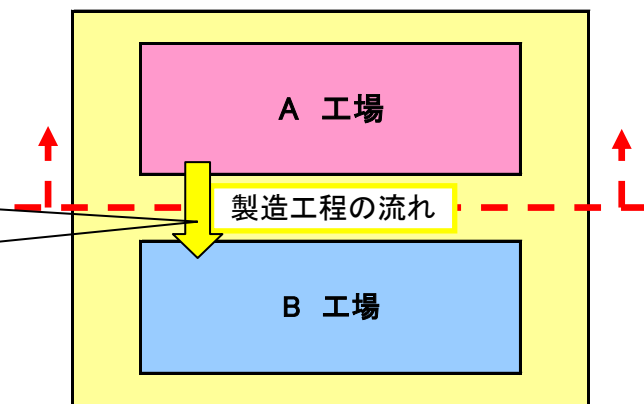
- 複数棟の工場の関係

→製造ライン等の関連性により判断する

(行政裁判所：昭和11年2月22日判決)

「収用地上の〇〇製造工場と残地上の〇〇仕上工場とが別個独立の建物なるも、従来相まって〇〇作業の用に供されているときは、前者のみを他に移転するときは、後者は従来の目的に供する」ことはできないと認める

・製造工程等が相互に関連しているかどうかで判断
・独立して機能している場合は、関連性を認められない



③支障状況と判断基準

→「主たる建物」と「従たる建物」

直接支障となる建物の用途と関連移転の判断基準

- i) 「主」が支障、「従」は支障とならない場合
- ii) 「従」が支障、「主」は支障とならない場合

※一体性の判断基準は同一であるべき

関連移転について



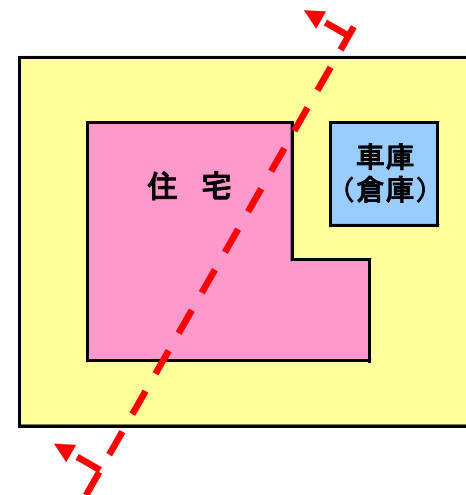
国土交通省

i) 「主」が支障、「従」は支障とならないケース

例：「主」住宅、「従」車庫・倉庫

→「住宅」の移転により、「車庫（倉庫）」が残地に存することとなり、「車庫（倉庫）」を移転しなければ「住宅」を従来利用していた目的に供することが困難になると考えられる。

したがって、「車庫（倉庫）」についても、「住宅」と一体の移転工法を考慮する。



関連移転について



国土交通省

ii) 「従」が支障、「主」は支障とならないケース

例：「従」車庫・倉庫、「主」住宅

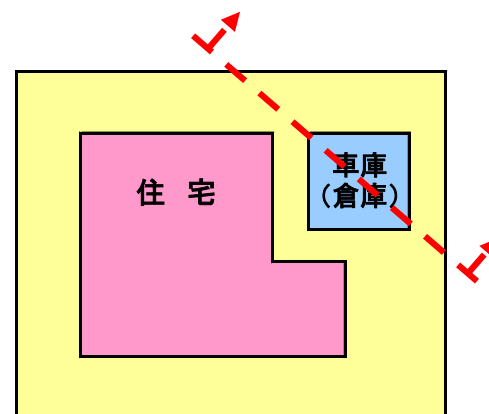
→原則として、一体性は認められる。

移転工法の認定にあたっては、住宅の存する残地を移転先とし、検討（改造工法、照応建物（住宅との一体照応も考慮）等）を行うこととする。

理論上、残地内工法が採用できないなら構外再築を考慮することになるが、補償実務的には個別の状況に応じた検討を行い、安易な構外再築の認定にならないよう留意すべきである。

※なお、「車庫」については、自動車保管場所補償実施要領第1条第2項但書により、要領のうち参考となる事項については、これに準じて取り扱うものとする。

例）「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」等の検討



Ⅱ 相手方の「請求」の取扱い

①「請求」の必要性

基準第30条

「～建物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。」

※ 関連移転は、建物所有者からの請求を受け、かつ起業者が合理的移転先に合理的な移転工法として認定するものであることから、建物所有者と十分な意思疎通を図り、建物所有者からの請求の確認を必ず行うことが必要である。

関連移転について



国土交通省

収用裁決では

- （昭和43年3月22日愛媛県収用委員会裁決）

起業者が補償額算定をしている移転工法は、従来の効用を維持するため合理的と判断しても土地収用法第77条後段の規定に関する土地所有者の請求がない限り、当然にこの移転工法を採ることを得ない。

- （昭和42年8月1日大阪府収用委員会裁決）

物件を分割することにより利用価値を失う場合、物件所有者は全部移転に要する費用を請求することができる。しかし、物件所有者が残地上建物の存置を希望するならば起業者は残地部分の切取補償をするべき。

収用裁決 → 所有者は意見書を提出

任意交渉 → 所有者の請求を確認。起業者は関連移転の必要性を独自に判断し、請求の妥当性も考慮したうえで、補償の可否に係わらず移転工法を充分説明し、記録に留める。

関連移転について

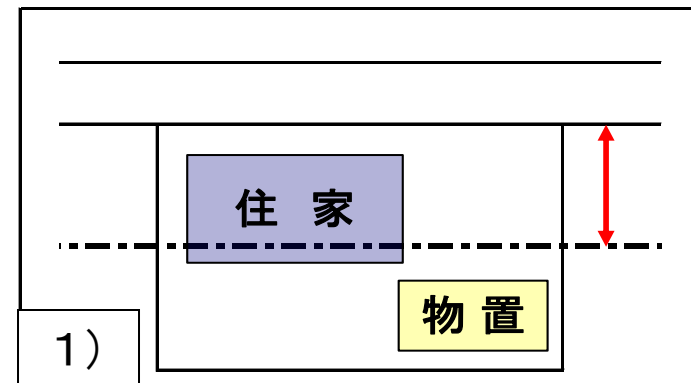


国土交通省

②「請求」の取扱い

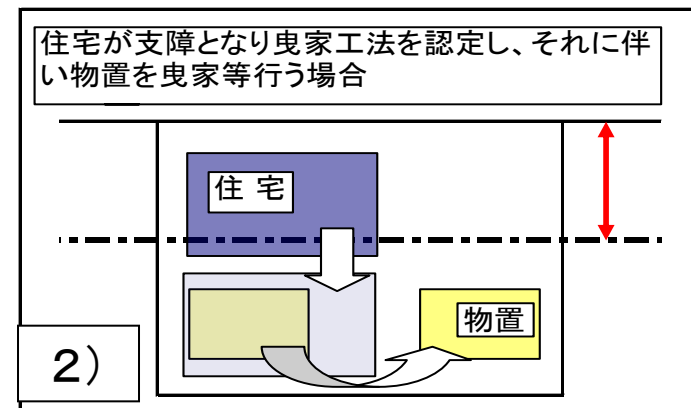
1) 建物が分割

(例) 2棟のうち1棟は起業地外
建物を一体として関連移転認定



2) 残地内での玉突き

(例) 2棟のうち1棟は起業地外
起業地内の建物の移転工法により支障
残地内工法の経済的検討の結果、
工法認定した場合も関連移転認定



1)、2)共に所有者からの「請求」の確認が必要。

特に、2)の場合、建物移転工法の認定は合理的な移転先と移転工法を起業者が判断して決定するものであり、十分な移転工法の説明の上、所有者からの請求の確認を行うこと。

③「請求」の確認に基づく記録の取扱いについて

- 相手方から請求があったことを必ず記録簿に記載すること。
書面の提出までは必要としない。
(任意契約においては)

参考：収用法では

土地収用法第87条（所有者は）全部の移転料の請求は
(収用委員会)に意見書を提出しなければならない。

関連移転について



国土交通省

Ⅲ 業務委託発注の留意点

- 建物調査は当初、支障となる建物を対象として発注することが一般的（一般住宅と車庫など一体性が明らかな場合は当初から調査もある）
- 支障とならない建物でも、調査中に建物どうしの関連性が認められる場合や、相手方からの説明・要望などを経て関連移転の検討が必要となる場合も考えられる。
- 特記仕様書（検証）で定めている相手方への配置図、物件調書（写）の確認の結果、相手方の請求により支障とならない建物の調査が必要となる可能性も考えられる。
- 一義的にはこの時点までに関連移転の方向性は定まるものと考えられる。

※業務委託実施中に、相手方の請求や建物どうしの関連性が認められ、関連移転の検討の必要性が生じた場合は、用地対策課との事前相談を有効に行い、建物調査に手戻りが生じないように留意すること。

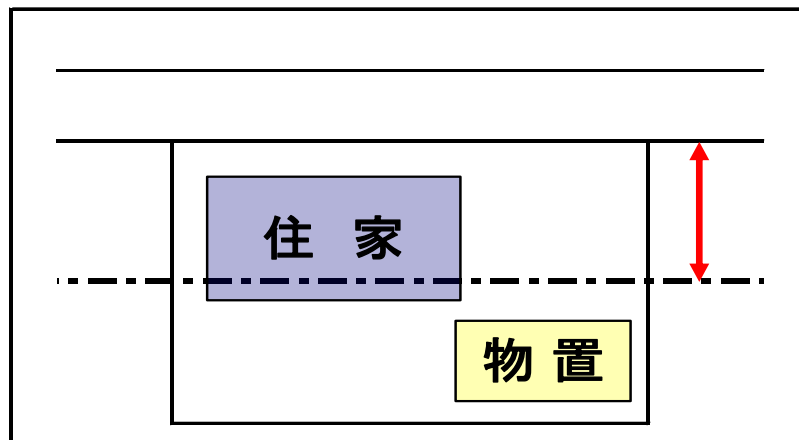
関連移転は局長の承認事項に該当する（軽微なものを除く）ことに注意。

IV 「物置、工作物等軽微なもの」の判定

- 基礎が設置されている物置は上申

平成23年10月27日 管内用地対策官・用地担当課長等会議
用地部用地対策課長より指示

- 工作物等とは附帯工作物であり、
それ以外は状況により用地対策課と協議



関連移転について



国土交通省

V 物件の移転義務について

◎本省見解で以下のとおり整理済み

損失の補償は「正当な補償（憲法第29条第3項）」「法の下での平等（憲法第14条）」,土地収用法の主旨によるものであり、建物の移転料は「通常妥当と認められる移転先」と「通常妥当と認められる移転工法」による想定補償（基準第30条）であることから移転義務を課すことは適切ではない。

具体事項

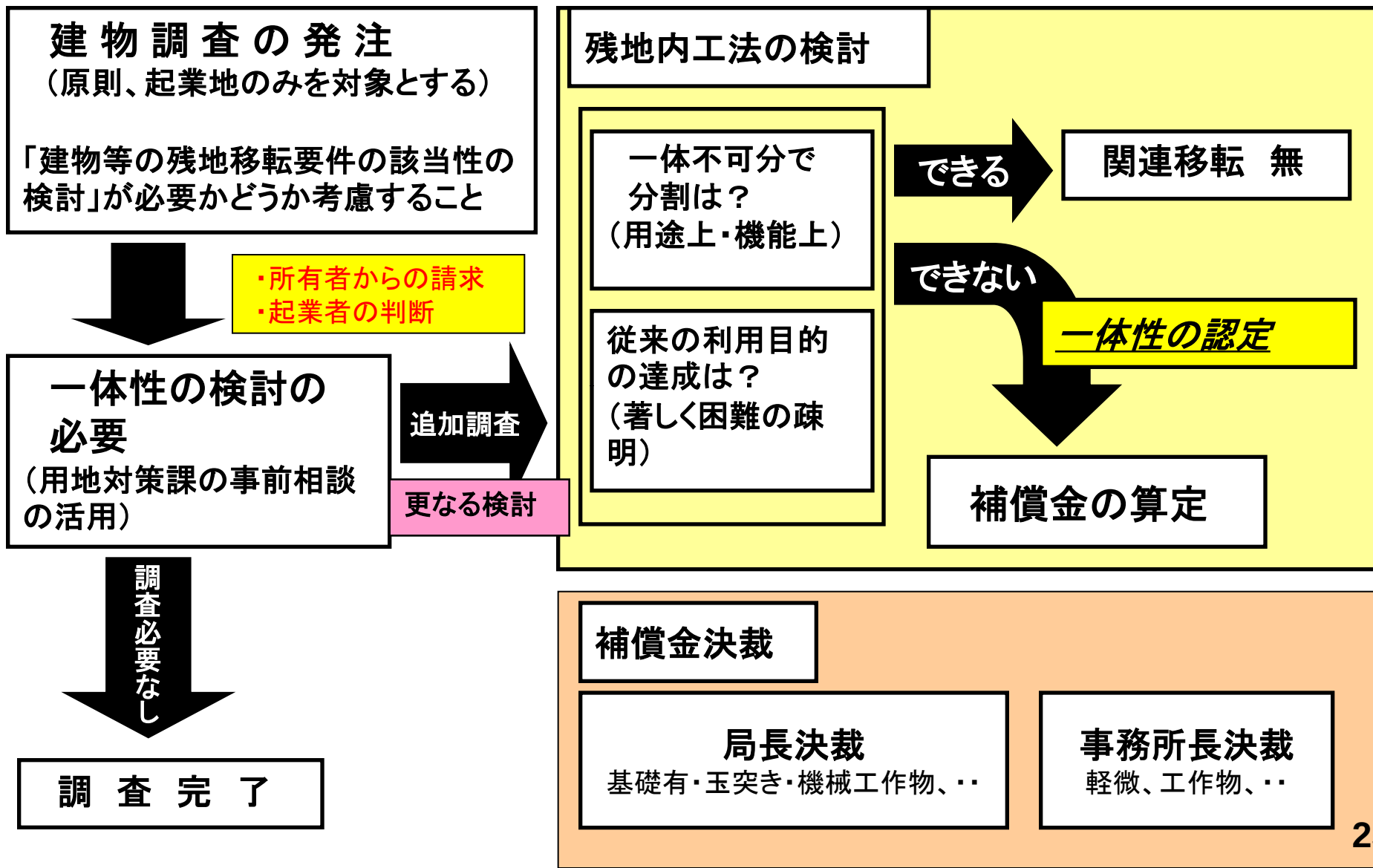
- 関連移転は建物所有者が被ると想定される損失を補償するもの
- 基準上の「請求」は被補償者の当然の権利を明文化したもの
- 補償金の使途は建物所有者の自由意志や経営判断による
- 移転義務が生じるのは収用地上の物件に限定、残地上の物件については移転義務が生じるものではない(土地収用法第102条逐条解説)

※ただし、補償物件が存置されることは極力避けるべきであり、
関連移転の認定、相手方との交渉は慎重に対応すること

関連移転まとめ



国土交通省



参考：関連移転に関する本省見解

- 1 関連移転で補償した物件が残地内に存置されたまま → 財産増
- 2 関連移転の請求と移転義務は表裏一体 → 移転義務を課す必要
- 3 認定基準策定 → 「従来利用してきた目的に供することが著しく困難」



指摘に対して

- 1 外形的に利得を得ているようでも、建物所有者は生産性等の機能低下、営業規模縮小、義務的投資発生の損失等不利益を甘受
そもそも建物所有者が補償金をどう使用するかは自由意志や経営判断によるべきもの
- 2 収用法77条は関連移転に関して「移転料を請求できる」と規定
これは被補償者の有する憲法上の当然の権利を明文化したもの
収用法上移転義務の賦課に係る根拠は102条にあるが、**残地上の物件については移転義務が生ずるものではない**
- 3 従来利用していた目的＝現に利用していなくてもその物の現に有していた利用価値を意味する
著しく困難＝絶対的不能だけでなく、多大な不便や経費を要することも含む
よって、事案毎の事情を考慮し個々の利用状況等を踏まえ個別に判断

例示：関連移転の上申例



国土交通省

- 関連移転にあたっては局長の承認が必要。
- 承認事項は「関連移転の範囲」。
- 「主」ではなく、「従」の建物のみが支障となった場合の移転工法検討について、事例を用いて解説。

関連移転の上申例とポイント 1/4



国土交通省

調査対象の概要

■敷地の概要

東側が●●号に接する東西に長い敷地で、南側及び北側は住宅（◆◆邸・▲▲邸）となっており、西側は山林となっている。

敷地の平地部分西寄りに専用住宅が建築され、住宅左前に倉庫兼車庫が建築されている。

住宅前の空地は、車両の転回スペース及び庭園となっており、住宅裏の空地にも樹木が植えられている。

なお、当該敷地は、西の山林に向かって徐々に高くなっており、宅地部分として使用可能な敷地は住宅裏側（西側）約1.0m～6.0mまでの範囲となっている。

よって、下表においては通常の敷地面積のほか、平地部分（土地評価上の1画地）の面積も記した。（平地部分について、現況配置図に着色して示す。）

また、敷地の一部が山林であるため、1-5については、宅地の範囲を195とF112として現し、この点を結んだ線で面積を計測してある。

- ・所在地：〇〇県〇〇市〇〇地内
- ・用途地域：〇〇都市計画区域内、用途地域指定なし
- ・容積率の限度：200%
- ・建ぺい率の限度：60%
- ・防火地域：指定なし

■敷地面積等

地番	面積	取得面積	取得率	残地面積	残地率	所有者	備考
1-1	89.48	0.00	0.0%	89.48	100.0%	北陸太郎	
1-2	26.55	26.55	100.0%	0.00	0.0%	北陸太郎	
1-3	162.83	50.78	31.2%	112.05	68.8%	北陸太郎	
1-4	386.97	173.42	44.8%	213.55	55.2%	北陸太郎	
1-5	444.04	0.00	0.0%	444.04	100.0%	北陸太郎	195とF112を結んだ線
合計	1109.87	250.75	22.6%	859.12	77.4%		

■敷地面積等（土地評価上の1画地）

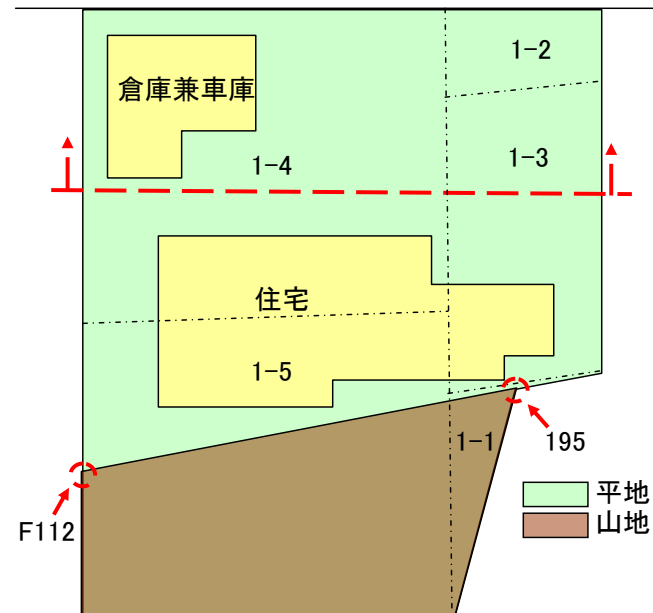
地番	面積	取得面積	取得率	残地面積	残地率	所有者	備考
1-1	6.94	0.00	0.0%	6.94	100.0%	北陸太郎	1-1の一部
1-2	26.55	26.55	100.0%	0.00	0.0%	北陸太郎	
1-3	162.83	50.78	31.2%	112.05	68.8%	北陸太郎	
1-4	386.97	173.42	44.8%	213.55	55.2%	北陸太郎	
1-5	172.12	0.00	0.0%	172.12	100.0%	北陸太郎	1-5の一部
合計	755.41	250.75	33.2%	504.66	66.8%		

- ・残地における延床面積の限度：1718.24㎡
- ・残地における建築面積の限度：515.47㎡

敷地の状況について詳細に記載

【説明のポイント】

- ・道路との位置関係
- ・周辺の土地の使用状況
- ・敷地内の建物の配置
- ・敷地内における空地の利用状況
- ・都市計画法上の規制（都市計画区域名を明記）
- ・地番毎の面積
- ・買収後における残地面積
- ・・・・等



関連移転の上申例とポイント 2/4



国土交通省

移転工法の検討

敷地内には専用住宅と倉庫兼車庫の 2 棟が設置されている。今回の事業に直接支障となるのは倉庫兼車庫の 1 棟で、専用住宅は直接支障とならないが、倉庫兼車庫とは下記の理由により分離することが不可能と判断した。

【倉庫】

- ・日用品の保管場所
(日用雑貨品、接客用の食器、寝具や季節で入れ換える建具等を保管していることにより居住スペースと分離することはできない)
- ・農機具保管場所
(ぶどう農園を営んでおり、種々の農機具を保管しているため、防犯上住宅と分離することはできない)
- ・収穫した農作物の梱包作業場所および出荷までの保管場所
(出荷準備のための選別及び梱包作業等を行っており、作業効率の面、また保管中の防犯の面から住宅と分離することはできない)

【車庫】

- ・乗用車および軽トラックの計 2 台の保管場所
(公共交通機関を利用するには駅等と 1 km 以上離れており、利便性が低く、当該地域においての交通手段は乗用車が主となっている。またぶどう農園と居住地は離隔があるため通作に軽トラックが不可欠となっている。)

以上の事から倉庫兼車庫と専用住宅は分離が不可能であり、直接支障となる倉庫兼車庫の敷地内工法の検討を以下のとおり行ったところ、専用住宅を移転(改造)させなければ同一の敷地に再現することが不可能であるため、専用住宅を関連移転するものである。

■ B 棟(木造日本瓦葺 2 階建倉庫兼車庫)の工法検討

※検討① 文化財保護法等により指定された建物等であるか

当該施設に文化財保護法等により指定された建物等はない。(NO→検討②へ)

※検討② 除却ができるか。

B 棟(倉庫兼車庫)は現在使用しており建物全体を除却することはできない。
(NO→検討③へ)

移転工法の検討に先立ち、建物の利用状況について説明

(一棟の建物が複数の用途に使用されている場合、その用途毎に説明する)

【説明のポイント】

○倉庫の場合

- ・日用品や生活雑貨、農機具の保管場所
- ・農作業(作物の選別、梱包、保管場所等)
.....等

○車庫の場合

- ・保管されている車の種類、台数、使用目的(通勤、通作、通院、等)
- ・当該地区における自動車の必要性
- ・公共交通機関の状況
.....等

相手方からの請求と使用実態を詳細に調査し、これらの内容から、敷地内の建物の一体性について判断を行う

関連移転の上申例とポイント 3/4



国土交通省

※検討③ 一団の敷地に残地があるか

事業の施行により残地は生ずるが、敷地東側約 12mが道路用地となり、平地部分の奥行が約 3/5 に減少する。(YES→検討④ 残地内工法の検討へ)

なお、残地の範囲については、山地部分への建物移転は不可能であるため、平地部分のみを検討の対象とした。

※検討④ 曳家ができるか

■有形的検討

残地には専用住宅があり、曳家により残地に移転することは不可能である。

■機能的検討・法制的検討・経済的検討

有形的検討の結果、曳家により残地に移転することは不可能である。

以上の結果、曳家工法は採用できない。(NO→検討⑤へ)

※検討⑤ 改造ができるか

■有形的検討

建物全てが支障となっており、改造工法によって残地内に移転することは不可能である。

■機能的検討・法制的検討・経済的検討

有形的検討の結果、改造により残地に移転することは不可能である。

以上の結果、改造工法は採用できない。(NO→検討⑥へ)

※検討⑥ 構内再築ができるか

■有形的検討

残地には専用住宅があり、構内再築により残地に移転することは不可能である。

■機能的検討・法制的検討・経済的検討

有形的検討の結果、改造により残地に移転することは不可能である。

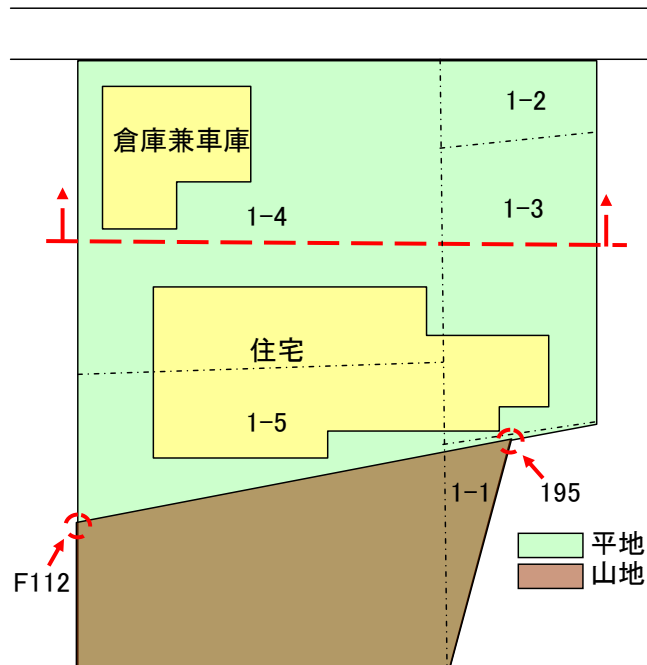
以上の結果、構内再築工法は採用できない。(NO→移転工法の決定へ)

以上の結果、B棟(倉庫兼車庫)1棟を移転対象とする残地内工法では従前の機能回復ができないと判断された。また前提条件として記載したとおり、A棟(専用住宅)は用途的にB棟(倉庫兼車庫)と密接不可分で、その全部を同一敷地に配置しなければ、従来利用していた目

直接支障となる建物の残地内工法については、建物移転工法の検討フローに基づき検討を行う。

残地内工法の検討の結果、直接支障となる建物単独での残地内移転が不可能となった場合、直接支障とならない建物を**関連移転**することにより、残地内での機能回復が可能か検討を進めることとする。

残地内に建物が複数棟存する場合は、関連移転の対象となる建物が確定するまで、移転工法の検討を行うこと。



関連移転の上申例とポイント 4/4



国土交通省

的に供することが著しく困難となると判断されること、被補償者からも建物全部を移転対象とするよう請求があることから、敷地内の建物 2 棟を移転対象とし、総合的に移転工法の検討を行うこととし、直接支障とならない建物を含んだ関連移転補償対象とする。

関連移転にあたっては、移転対象建物と残地内の他の建物との一体性について、相手方からの請求を確認し、対象説明書に記載すること。（交渉記録簿にもその旨記載すること）

○補償基準第30条抜粋

「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。」

構外再築の場合だけではなく、残地内工法であっても、関連移転の場合は相手方の請求が必要となるので注意。

- ・ 検討にあたっての基本的な考え方

除却工法の認定における、各案件を判断するうえでの基準を整理し、業務の参考となるよう解説するものである。

除却工法について



国土交通省

- 検討項目
 - I 除却工法の類型
 - II 判断基準

I 除却工法の類型

運用方針第16-1(2)

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は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、(1)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。

- ①「わずかで」「重要な部分ではない」ため「従前の機能にほとんど影響を与えない」
- ②「建物を再現する必要がない」

以上の①②について、次頁「Ⅱ 判断基準」により整理

除却工法について



国土交通省

Ⅱ 判断基準

- ① 「わずかで」「重要な部分ではない」ため「従前の機能にほとんど影響を与えない」

(具体例)

- 支障部分が押入や納戸、玄関ポーチ、屋根の軒出等で、除去しても従前の住環境に影響が生じない場合。

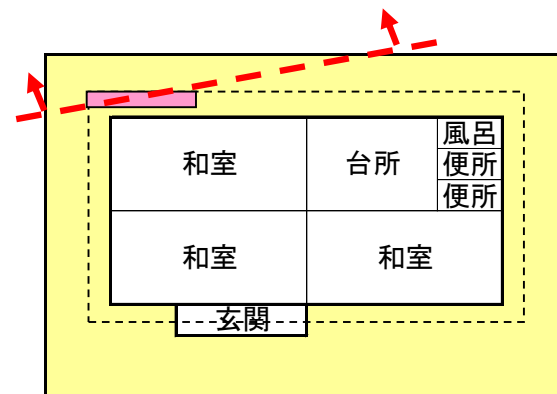
※1 除却範囲については、構造上、技術上可能な範囲で判断。

必要に応じ建築士等専門家の意見徴収も行う。

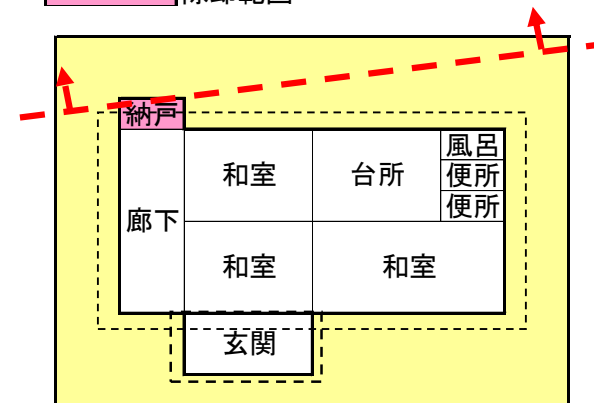
※2 仮住居補償の対象にならない。

(仮住居必要＝当該家屋にとって必要な部分と判断されるため)

※3 「わずか」の判断にあたっては、単純に面積での判断は線引きが困難であるため、「従前の機能にほとんど影響を与えない」観点から判断すること。



--- 買収線
--- 屋根
■ 除却範囲



--- 買収線
--- 屋根
■ 除却範囲

除却工法について



国土交通省

②建物を再現する必要がない

用対連基準の解説：「再現する必要がない建物について」

「荒廃した建物、あるいはすでに建築目的を果たし、かつ将来的において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」

と例示。

i) 荒廃した建物とは

柱に大幅な傾きが見られる場合や、屋根や壁、建具の傷みが激しく、穴が空いたまま放置されている等、**建物本来の機能を有しないまま放置されている。**

ii) すでに建築目的を果たし、かつ将来的において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とは

①「すでに建築目的を果たし」

- ・耐用年数を満了しており、現在使用されていない建物

②「将来的において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」

- ・当該建物の機能を他の建物で賄っている
→例：事務所として建築されたが、事務所機能は他に移転している
- ・建築した時の目的が不要となった
→例：生業のための保管場所として建築されたが、現在は廃業した
…等々

※相手方の将来の使用の意思に左右されるものではないことに留意

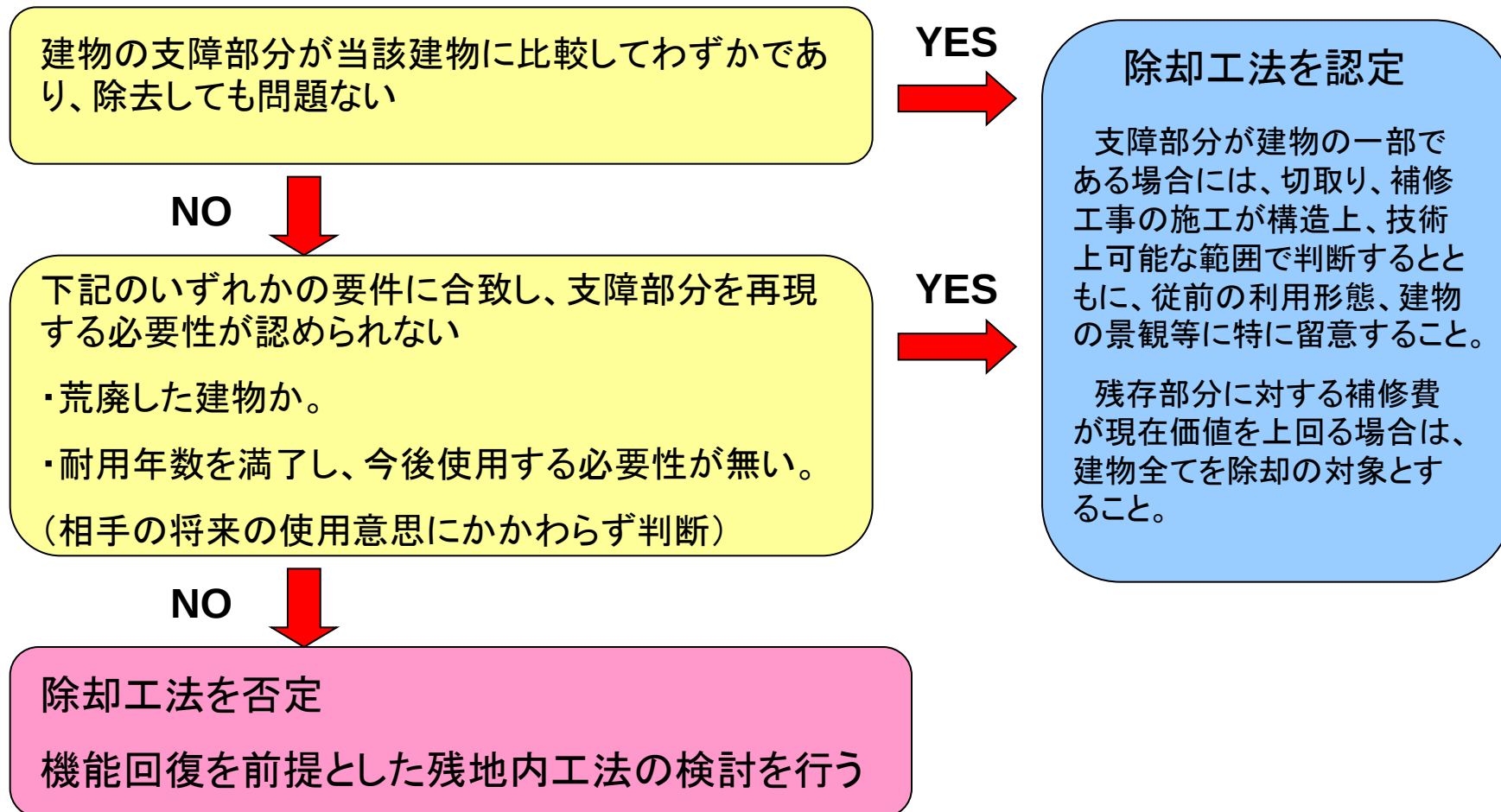
上記の①、②を満たさなければ、再現する必要性が無い建物とは判断しない

除却工法のまとめ



国土交通省

建物の支障部分の使用状況、残存部分への影響を踏まえ、除却の可否、範囲を判定する。



※除却工法は、あくまでも工法としては特殊な部類に位置するものであり、再現の必要性を否定するには慎重に検討を行うこと。