

自動車保管場所補償実施要領

(適用範囲)

第 1 条 本要領は、次に掲げる要件に該当する自動車の保管場所について適用する。

- 一 平家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(以下「取得等」という。)されることにより使用できなくなる当該自動車の保管場所
- 二 現に自動車の保管場所の用に供されており、引続き同一目的に供されると見込まれる自動車の保管場所

なお、自動車の保管場所と共に建物が取得等される土地に存する場合には、自動車の保管場所の機能回復を含めて当該支障建物の移転工法を検討することから、本要領は適用しない。ただし、この場合には、本要領のうち参考となる事項について、これに準じて取扱うものとする。

(定義)

第 2 条 「自動車の保管場所」とは、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和 37 年法律第 145 号)第 2 条第 3 号に規定する保管場所(車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所)及び業務用建物敷地内における当該業務と密接不可分な車両の駐車のための場所(以下「保管場所」という。)をいう。

2 「一団の土地」とは、居住用建物又は業務用建物及び保管場所が機能的に一体利用されている画地をいう。

なお、この場合において、土地に関する権利の形態については、自己の所有権と所有権以外の権利(借地権等)が混在していても差支えないものとする。

(補償方法)

第 3 条 一団の土地内に存する自動車の保管場所の一部又は全部が取得等される場合においては、原則として、次により補償するものとする。

なお、この場合において、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。

また、本要領は標準的な取扱いを示すものであり、これにより難しい場合は個々の具体的な実情に即して妥当な補償となるよう適正に運用するものとする。

(1) 保管場所の機能回復の方法

保管場所の機能回復の方法は、一団の土地の用途(一般住宅敷地、共同住宅(貸家)敷地又は業務用建物敷地)により、残地の状態、保管場所の機能回復に要する費用の経済性等を検討の上、次表に掲げる回復方法の中から合理的な方法を決定する。

番号	用途	保管場所の機能回復の方法	機能回復の方法の内容
1	一般住宅敷地 共同住宅敷地	残地内の建物を移転することなく保管	残地内の主たる建物を移転することなく、物置その他の工作物及び立竹木

	業務用建物敷地	場所を確保	を再配置することによって、保管場所を含む現状機能を確保
2	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	近隣に保管場所とすることができる土地を確保	「近隣」とは、現在の保管場所から概ね200メートルの範囲を標準とするが、具体的には各地域の実情等によって決定（以下において同じ。）
3	一般住宅敷地 業務用建物敷地	近隣の貸駐車場（保管場所）を借上げ	比較的容易に借上げが可能な場合とし、順番待ち等の状況（短期間で確実に借上げできる場合を除く。）にあるときは、該当しない。
4	共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内に立体駐車場（保管場所）を確保	地域内の一部に立体化された駐車場（保管場所）が設置されている地域においては、これらの使用実態、設置場所、設備の種類（機械式、半自走式、自走式）等の調査を行い、残地内に設置する設備を検討・決定
5	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	残地内の建物を構内に移転して保管場所を確保	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
6	一般住宅敷地 共同住宅敷地 業務用建物敷地	構外に建物を移転して保管場所を確保	前記の五つ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は、構外移転によって、保管場所を含む現状機能を確保

（注）合理的な回復方法は、番号1から順次検討を行った上で決定するものとする。

留意事項

共通

- ア 表中、番号2の「保管場所とすることができる土地」とは、一団の土地に存する建物の所有者が所有等する土地又は土地に関する権利の取得等が明らかな他人の土地で、保管場所とすることができる土地をいう。
- イ 保管場所を借上げにより確保することの可否、及び保管場所を一団の土地以外の土地に確保することが行われている地域であるか否かの判定に当たっては、地元不動産業者等からの聞き取り等により行うものとする。
- ウ 立体駐車場(保管場所)は必要最小規模のものとし、二段式を妥当とする。この場合における駐車台数の決定に当たっては、単に起業地内の支障となる台数分だけでなく、設置するために新たに支障となる分も含めたものとする。
- エ 残地内の建物を移転して保管場所を確保する方法の検討に当たっては、建物の一階部分を保管場所とするなど、立体的な機能回復方法の検討も行うものとする。
- オ 建物の移転工法を構外再築工法と決定する場合には、他の方法による保管場所の確保が困難である旨の資料等を十分備えた上で、慎重に判断するものとする。

カ 保管場所の規模等の検討に当たっては、現在の保管場所の利用状況、使用頻度(使用率)等を検討して判断するものとする。

したがって、保管場所の利用状況、使用頻度(使用率)等によっては、現状の保管場所機能の完全な回復を必要としない場合もあることに留意するものとする。
住宅敷地内の保管場所

ア 住宅敷地内の保管場所では本要領の対象とするのは、生活上自動車が不可欠な地域(通勤、買物等に自動車を使用することが一般的な地域)内の保管場所とする。

共同住宅敷地内の保管場所

ア 保管場所を備えていることを必ずしも貸家の一般的な条件としていない地域内の共同住宅(貸家)の保管場所については、残地内の建物の移転又は立体駐車場(保管場所)の設置等による機能回復の必要性までは認められないことに留意するものとする。

したがって、このような地域内の共同住宅(貸家)の保管場所が支障となった場合には、残地の簡易な工作物等を移転すること等により、できる限りの保管場所を確保するものとする。

イ 建物の一部を分割して構外に移転する工法を採用するに当たっては、構外再築工法と同様に他の方法による保管場所の確保が困難である旨の資料等を十分備えた上で、慎重に判断するものとする。

業務用建物敷地の保管場所

ア 現状と同様移転後も残地に保管場所を確保することを標準とするが、次のような使用実態等にある場合には、建物の存する土地と保管場所とが分離(割)することが可能であると判断することを原則とする。

- ・従業員が通勤に使用している保管場所
- ・主として夜間に多く使用されている業務用トラック等の保管場所
- ・その他、分離(割)が可能と認められるとき。

イ 立体駐車場(保管場所)の設置の検討に当たっては、業種、保管場所の使用状況、使用頻度等から総合的に検討するものとする。

(2) 補償額の算定式

自動車の保管場所の確保に要する費用の補償額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる式により算定した額とする。

なお、建物等の移転に伴い営業休止、家賃減収等が生ずる場合には、その損失額を補償するものとする。

一 残地内の建物を移転することなく保管場所を確保する場合

補償額 = 保管場所の移転料 + 物置その他の工作物移転料 + 立竹木移転料 + (動産移転料) + (移転雑費)

注1 移転先又は従前の保管場所の残存部分に整地を行うことが必要であると認められる場合には、これに要する費用は保管場所の移転料に含む(以下において同じ。)

二 近隣に保管場所とすることができる土地を確保する場合

補償額 = 保管場所の移転料 + 移転雑費(移転先選定に要する費用、契約に要する費

用、就業できないことによる損失額等)

三 近隣の貸駐車場(保管場所)を借上げる場合

補償額 = 貸駐車場(保管場所)の利用料相当額 + 現在の保管場所の現在価額 + 現在の保管場所の取りこわし工事費 - 発生材価額

貸駐車場(保管場所) = 当該地域における標準的利用料金(1か月) × 0.9 × 月数の利用料相当額

注1 0.9は、現在の保管場所に対する管理費、土地に係る公租公課等相当分を考慮し、補正したものである。

2 月数は、24か月以内で適正に定めるものとする。

四 残地内に立体駐車場(保管場所)を設置する場合

補償額 = 立体駐車場(保管場所)設置費用相当額 + 立体駐車場(保管場所)の維持管理費相当額 + (移転雑費) + 現在の保管場所の取りこわし工事費 - 発生材価額

注1 立体駐車場(保管場所)の維持管理費相当額は、設置する設備が機械式であって、通常維持管理費が必要と認められる場合に、補償できるものとし、次式により算定する。

$$\text{維持管理費相当額} = A \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

- ・ Aは、新設した設備に係る年均等化経常費から既存の設備に係る年均等化経常費を控除した額とする。
- ・ rは、年利率とし、土地の種別に応じ相模原市の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則第13第1項に定める率とする。
- ・ nは、新設した設備の維持管理費の費用負担の対象となる年数とし、当該補償設備の耐用年数に相応する一代限りの期間とする。

2 立体駐車場(保管場所)の設置に伴い工作物及び立竹木の移転の必要を生ずる場合には、これらを移転するのに要する費用を補償するものとする。

五 残地内の建物を構内に移転して保管場所を確保する場合

補償額 = 建物移転料(曳家、改造、除却又は再築工法) + 保管場所の移転料 + その他の工作物移転料 + 立竹木移転料 + 動産移転料 + 移転雑費

六 構外に建物を移転して保管場所を確保する場合

補償額 = 建物移転料(再築工法) + 保管場所の移転料 + その他の工作物移転料 + 立竹木移転料 + 動産移転料 + 移転雑費