

# 高架下の占有物件（家屋）を 移設補償した事例

国土交通省 近畿地方整備局 大阪国道事務所

大阪国道事務所は、大阪府内の直轄国道を管理する事務所で、具体には国道1号、2号、25号、26号、43号、163号、165号、171号、176号、483号の10路線、延長208.5kmを管理しています。

このうち、大阪府池田市内の国道171号について橋梁の耐震工事のため必要となる高架下占有許可物件の移設に際し、移設費用の一部を補償することで移設を行った事例を紹介します。

## 1. 当該道路について

国道171号は、京都市を起点として淀川右岸に沿って大阪府北部を横断し、兵庫県西宮市より国道2号と重複し神戸市へ至る延長55.2kmの幹線道路です。

当該高架橋は「中之島跨線橋」と呼ばれ、大阪府池田市内で私鉄線を横断する跨線橋であり、昭和32年に完成しています。

### ○国道171号の変遷

昭和3年	内務省直轄事業（12m）として用地買収
昭和12～16年	内務省直轄事業として道路拡幅（28m）に伴う用地買収
昭和28年	二級国道171号に指定（大阪府管理）
昭和30年	中之島跨線橋建設着手（大阪府）
昭和32年	中之島跨線橋建設竣工（大阪府）
昭和35年	大阪府が高架下の占有物件を占有許可
昭和40年	国直轄管理区間として大阪府より引き継ぎ
昭和45年	池田バイパス供用開始（バイパス供用後、中之島跨線橋付近は旧道として直轄管理）

橋梁名：中之島跨線橋  
橋長：192m  
橋梁形式：単純RCT桁橋  
RCラーメン橋  
単純PCプレテンT桁橋  
架設年次：1957年(昭和32年)

中之島跨線橋の概要



位置図

## 2. 道路占用許可の経緯

当初の許可より 60 年近い年月が経っているため、詳しい経緯は不明です。

当該橋梁は鉄道駅に近接しており、商店が密集している地域にあります。

当該地の用地買収は、昭和 16 年までに完了していますが、建物は用地買収後も移設されず残っていた模様です。

よって高架橋建設工事を行うに当たり、沿道にあった 20 数店舗について移転する必要がありました。このとき、移転補償の一環として工事後の高架下を移転先として利用することになったと思われます。

高架橋工事完成後、20 軒の占用物件たる家屋が、高架下に高架橋と一体化しているように見える形で施工されました。

また、占用申請は地域の代表者 10 名の名前で行っていますが、実際の建物所有者は別になっており、建物移転時、古書店、衣料店、酒屋、スナック、金物屋、歯科医、不動産業、行政書士事務所など 19 件の店舗、事務所がありました。



占用物件の状況

## 3. 耐震工事の必要性

平成 7 年 1 月に起こった阪神淡路大震災を契機として、各橋梁の耐震化が進められました。しかし、当該橋梁については上記の通り高架下の占用物件が橋梁構造と一体化したような形になっていたため、耐震工事の必要性を判断するための調査もままならない状況でした。

平成 23 年度、占用物件所有者の協力のもと建物内部より橋梁点検を行った結果、橋梁全体で耐震補強工事が必要との結論となりました。

また、耐震工事の工法上、高架下の占用物件全ての撤去が必要との見解が提示されました。

## 4. 占用申請者等への説明等

平成 23 年 3 月、占用申請者代表に対し耐震工事に関する状況を説明し協力依頼。

平成 23 年 4 月、平成 28 年 3 月までの占用許可を通知。

平成 23 年 9 月、占用申請者と物件所有者に対し、立入り調査の協力を依頼。

平成 23 年 12 月、立入り調査を実施。

平成 27 年 2 月、占用申請者と物件所有者に対し、橋梁点検作業の協力依頼と平成 28 年 3 月までに退去してもらい以後順次耐震工事を実施する予定であることを説明。

平成 27 年 5 月、占用申請者と物件所有者に対し、移設補償及びその前提となる建物調査について説明。  
平成 27 年 8 月より各店舗等の建物調査を順次実施。  
平成 27 年 10 月より占用申請者と物件所有者に対し、順次補償交渉を開始。  
平成 28 年 3 月より各店舗等が順次占用物件の明渡し。

## 5. 移設補償の考え方

道路占用物件に対して移設措置を命じることは、道路法第 71 条第 2 項によります。

今回の場合は橋梁の耐震補強工事に伴う移設ですので、道路法第 71 条第 2 項第 1 号「道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合」に該当します。

道路法第 72 条第 1 項の規定により損失補償義務が直ちに生じることはありませんが、「・・・道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合の処分に関し損失補償の規定を設けなかったのは、あらゆる場合に補償を不要とし、あるいはこれを禁ずる趣旨では無く、種々の事例があり得るため一律に損失補償の義務を課さなかったものと解すべきである。」(改訂 5 版「道路法解説」642 頁)との記述にあるとおり、補償できないという規定ではありません。

では、どのような場合に補償できるのかと言えば、「『社会通念上の受忍義務の範囲を超える』とは、移設形態の特殊性等から、通常の移設に比べて移設工事費が著しく多額となる場合や、長期占用を期待している公共事業者等の占用物件を短期間に再移設させるような場合などが考えられる。結局、補償の要否は社会通念上の『受忍限度』の判断に係る・・・」(改訂 5 版「道路法解説」642～643 頁)との記述から、「社会通念上の受忍義務の範囲」を超える場合といえます。

以下に今回の場合に考慮した受忍義務の範囲について記述します。

### ① 予測可能性について

今回の工事は、阪神淡路大震災を契機とした道路示方書等の見直しにより生じていることから、占用申請者あるいは建物所有者には事前に予測することができません。

### ② 移転に要する費用について

当該地周辺の賃貸物件を調査すると同等物件で年間 150 万円程度必要ですが、占用料は年間十数万円になっていました。占用申請者あるいは建物所有者のほとんどが資力の乏しい個人であり、移設に係る全ての費用を短期間に支出することは困難と思われれます。

以上のことから、今回の占用物件移設は社会通念上の受忍の範囲を超えていると考え、移設補償を行う事となりました。

## 6. 補償内容について

補償金算定根拠は、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」(平成 13 年 1 月 6 日国土交通省訓令第 76 号)によります。

### ① 占有権について

占有権については、上記基準により補償しません。

### ② 建物移転料について

設置している建物若しくは工作物の推定再建築費から耐用年数を考慮して現在価値を算出して補償額とします。

撤去については、橋梁構造と一体化したかのような設置状況から占用申請者等自らが撤去を行う事は橋梁構造に影響を与える懸念が高いため、道路管理者が撤去を行うこととし、撤去費を補償しないこととしました。

③ 動産移転料について

移転が必要になる動産に対して補償することとしました。

④ 移転雑費について

就業不能補償等一般的な補償項目を補償することとしました。

## 7. 終わりに

占用申請者等 24 名と補償契約を結び高架下の占用物件全てを撤去した上で、耐震補強工事を平成 30 年 3 月に終わりました。

ただ一部の占用申請者が、自身の体調を理由に明け渡し時期の際限ない延長を主張し、工事も予定より 1 年遅れの完成となりました。

道路管理者としては、訴訟提起を前提とした予防司法支援制度に基づく法務局への照会や文書勧告を行いながらも占用申請者への説得を続け、最終的には自主撤去にこぎつけることができました。

占用申請者等はほとんどが個人事業主ですので、道路法やその制度に明るいわけではなく制度の理解をして頂くのに苦労したところもありますが、耐震工事の必要性については一部を除きほとんどの方に理解して頂き、事業に対し協力する姿勢であったことは幸いでした。

なお、耐震補強工事完成後、中之島跨線橋高架下はその一部を地元市が占用主体である駐輪施設に占用されています。



耐震補強工事後の状況

**道路法第71条（道路管理者等の監督処分）**

道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定（以下この条及び第七十二条の二第一項において「許可等」という。）を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
- 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
- 三 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者

2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。

- 一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
- 二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
- 三 前二号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合

以下省略

**道路法第72条（監督処分に伴う損失の補償等）**

道路管理者は、第二十四条又は第三十二条第一項若しくは第三項の規定による承認又は許可を受けた者が前条第二項第二号又は第三号の規定による処分によつて通常受けるべき損失を補償しなければならない。

2 第四十四条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による損失の補償について準用する。

3 道路管理者は、第一項の規定による補償の原因となつた損失が前条第二項第三号の規定による処分に因るものである場合においては、当該補償金額を当該事由を生じさせた者に負担させることができる。