

**「当該所有者が仮住居において生活又は使用終了後に使用対象地において生活することが困難なとき」**

**Q**

基準第25条の2(土地の使用に代わる取得)が追加されましたが、「当該所有者が仮住居において生活又は使用終了後に使用対象地において生活することが困難なとき」とは、具体的にはどのような場合を言うのでしょうか。

**A**

土地の使用に代わる取得制度は、基準上、損失補償の類型として位置付けられるものでなく、極めて、生活再建的性格の強い制度及び補償経済上の政策的制度として位置付けられています。

土地収用法第81条においても土地の使用に代わる収用請求規定があります。収用法では、収用請求できる要件として、「土地の使用が3年以上にわたるとき」、「土地の使用に因って土地の形質を変更するとき」又は「使用しようとする土地に土地所有者の所有する建物があるとき」の三つのケースが規定されています。

本基準の規定としては、被補償者の生活再建を尊重する趣旨から、「土地所有者の自用地を3年以上使用するとき」又は「自家自用建物であって仮住居先又は使用終了後、使用対象地において生活・営業が困難であるとき」とされました。

お尋ねの「仮住居先において、生活することが困難である事情が存すると認められる場合」の例としては、例えば、当該地域を離れられない事情等があるにもかかわらず、地域の実情により、仮住居又は土地を賃借りすることが、代替地を取得することに比べ、著しく困難と認められる場合であるとか、移転を繰り返すことが被補償者の生活再建に著しい支障をきたす場合等が考えられます。

次に、「使用終了後に使用対象地において生活することが困難である事情が存すると認められるとき」の例としては、例えば、都市計画法に基づく用途地域が新たに定められ、これに伴い建築基準法上の容積率は10分の5と定められた地域があり、当該地域に、敷地120㎡に延べ面積100㎡の木造住宅が用途地域が定められる以前から建っていたとします。

この建物の容積率は約10分の8.3であり、10分の5を超えていますから、いわゆる既存不適格建築物に該当することになります。

ところで、当該土地を使用した場合において、使用終了後に当該土地に建築できる建物の延べ面積は、建築基準法上、60㎡以内となります。

従前の居住面積が100㎡であったものが60㎡までに縮小されることは、一般的には、従前の生活を維持することは困難であり、社会通念上妥当と認められる範囲を超えているものと考えられ、使用終了後に使用対象地において従前の生活を復元することが困難であると認められます。

このように、法令上の規制等により、使用終了後に使用対象地において生活することが明らかに困難と認められる場合があります。

このような場合が、本規定に該当することになります。