

都市計画道路予定地にかかる支障建物の移転工法を検討した事例

技術本部 建築補償部
REPORT 工藤 健吾 補償業務管理士 二級建築士



工藤 健吾

本稿は、都市計画道路予定地に建築された支障建物について、標準的な検討項目と合わせ、既存建築図面から設計者の意図を読み取り、移転工法を決定するに至った過程を紹介する。

概要

キーワード：●建物移転補償 ●都市計画道路予定地 ●移転工法 ●構造計算

1. はじめに

建物移転補償の基本原則は、用対連基準第28条に『当該建物等を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償するものとする』と定められている。

通常妥当とは大多数の一般の人が採用することを表しており、公平な補償の実現に必要な原則である。

建物移転工法は、①従前と同種同等の建物又は照応する建物を建築する『再築工法』、②建物の一部を切り取り、建物の残存部分に改築又は増築することで従前の機能を維持する『改造工法』、③建物を曳いて残地内に移転させる『曳家工法』、④支障となる部分が僅かかつ重要ではないため切り取って補修する『除却工法』、⑤文化財保護法等により指定された歴史的価値のある建物を原型で復元する『復元工法』の5種類である。

これらの5種類の工法を有形的・機能的・法制的及び経済的に検討して移転工法は決定される。

本稿は都市計画道路が将来的に施工される敷地に建築された建物について、通常妥当な移転工法が決定されるまでの過程を紹介する。

2. 建物移転工法の検討

(1) 移転先の認定

支障建物の移転先は、残地又は残地以外の土地のいずれかになる。

当該敷地のうち計画道路用地として取得される部分は前面2.5mの部分である(図-1参照)。道路用地として取得された後の残地は整形であり、宅地として十分な面積をもっているため、移転先は残地と認定して移転工法を検討する。

(2) 有形的検討

図-1配置略図より、従前の建物形状で同種同等の建物を残地に納めることができないため、①再築工法(同種同等)及び③曳家工法は本件には適さない。しかし、残地に間取等を変更しつつ従前と同等の機能をもつ照応建物の再築は可能であるため①再築工法(照応建物)は可能である。

また、建物出入口のアプローチ部分のみ支障となっているため、その部分を切り取り、残存部分に増築する②改造工法は可能である。

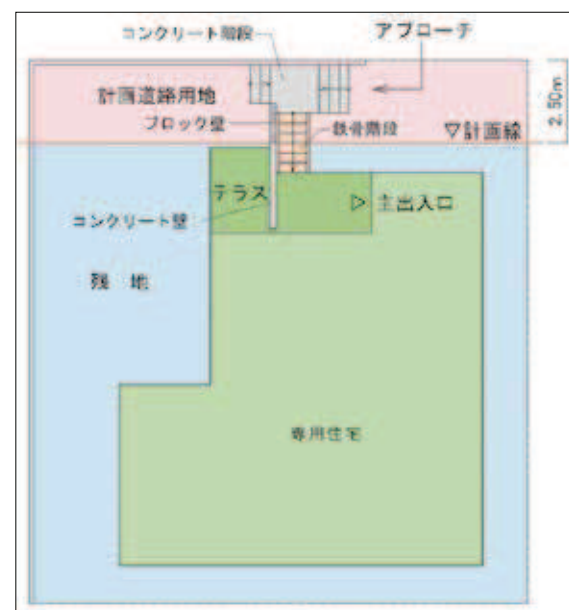


図-1 配置略図

(3) 機能的検討

支障となり移転しようとする部分は建物出入口のアプローチ部分及び塀等の工作物である。

これらの部分は建物を維持するうえで重要な役割を果たしているため④除却工法は適さず、支障部分を切り取り増築する②改造工法で機能回復することは可能である。

都市計画道路予定地にかかる支障建物の移転工法を検討した事例

(4) 法制的検討

当該敷地は近隣商業地域で建ぺい率80%、容積率300%の地域で、敷地面積約275㎡のうち計画道路用地として約40㎡が取得される。

従前より建ぺい率や容積率は十分に余裕があるため、用地買収後に敷地面積が減少しても問題はない。

また、文化財保護法等で指定された建物ではないため⑤復元工法は除外される。

表-1 面積一覧表

	敷地面積	建物面積		建ぺい率	容積率
		建築面積	延床面積	≥80%	≥300%
従前	275 ㎡	120 ㎡	210 ㎡	43.63%	76.36%
従後	235 ㎡	120 ㎡	210 ㎡	51.06%	89.36%

(5) 経済的検討

これまでの検討により有力な工法は①再築工法(照応建物)と②改造工法となる。

①再築工法は支障建物全体を解体し再築するため、アプローチ部分のみを解体増築する②改造工法がより経済的なのは自明である。

(6) 既存建築図面の解説

前項までの検討で②改造工法が有力となるが、支障となっている部分を改造した場合、残存部分が構造的に耐えるかを確認する。

都市計画道路の予定地となっている部分には、建物出入口までのアプローチに使用されているコンクリート階段、ブロック壁、鉄骨階段及びコンクリート壁等が建築されている(図-2参照)。

これらは一見して切り取りが難しいように思えるが、コンクリート階段とテラス部分を鉄骨階段で繋いで使用するよう設計されていることや、目隠しの目的で設置されているブロック壁とコンクリート壁は一体として利用されていることが読み取れる。

こうした工夫は、設計者が都市計画道路施工後も建物が存続できるよう、部分的な切り取りに対応すべく設計していたものと考えられる。

しかしながら、切り取ることを想定されていたとしても、建物本体と一体となった基礎を一部解体することになり、建物の安全性に問題がないかを確認する必要がある。

そのため、工法検討の段階で支障となる部分を切り取りした場合に建物の安全性が保たれることを構造計算により確認した。

(7) 移転工法の決定

当該建物は支障となる建物の一部である鉄骨階段等を切り取りし、残存部分のテラスを改造することで主出入口へのアプローチや動線等の従前の機能を確保することが可能である。また、建物の一部を切り取った場合でも構造上の安全性は構造計算で確認された。

よって、当該支障建物の移転工法は改造工法が妥当であると結論付けた。

3. 改造案の検討

主出入口へのアプローチ機能を回復させるためには、コンクリート階段及び鉄骨階段の増築、アプローチ動線の確保が必要である。

前面のコンクリート階段等を計画道路用地から撤去し残地で機能を回復させるため、残存部分のテラス側にコンクリート階段等を増築し、アプローチ機能を回復する。

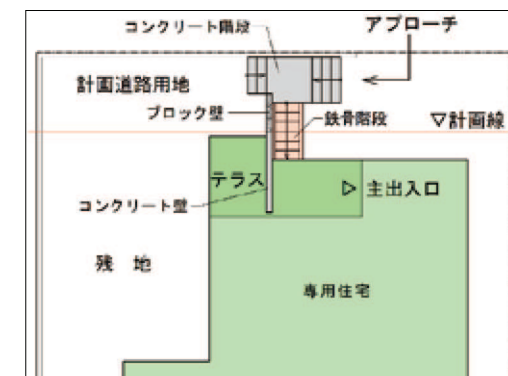


図-2 既存平面略図

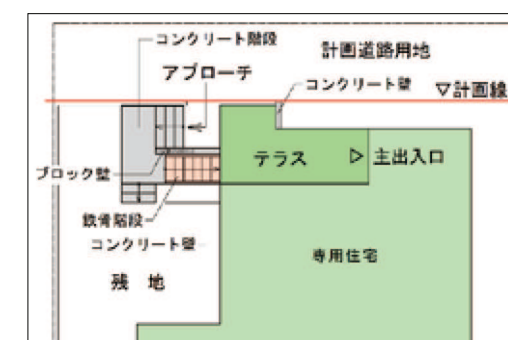


図-3 改造案略図

4. おわりに

設計当初より道路計画がある敷地に建築されている建物には、計画道路が施工された後も建物が存続できるよう設計者の工夫が読み取れることも多い。補償業務管理士としてだけでなく、建築士としても支障建物の設計意図を読み取り、公平公正な移転工法を判断できるようにすることが重要である。