

地防第16422号  
24.12.19  
一部改正 防地地第11721号  
令和3年7月1日

各地方防衛局企画部長  
東海防衛支局次長 殿

地方協力局防音対策課長

飛行場等周辺の移転補償等の実施に関する訓令の実施細目第5の1に  
係る細部運用について（通知）

標記について、別紙のとおり取りまとめたので通知する。

添付書類：別紙

飛行場等周辺の移転補償等の実施に関する訓令の実施細目第5の1に係る  
細部運用について

本件は、飛行場等周辺の移転補償等の実施に関する訓令の実施細目について（防地地第11720号。令和3年7月1日）の別紙（以下「実施細目」という。）第5の1に規定する従前の建物が建て替えられた場合における当該建て替えられた建物（以下「建替建物」という。）及び従前の建物が増築（従前の建物と別棟の増築を含む。）された場合における当該増築された建物又は建物の部分（以下「増築建物」という。）の移転等補償に係る細部運用について取りまとめたものであり、本細部運用に基づき措置するものとする。

なお、本細部運用により難しいものについては、地方協力局地域社会協力総括課長と協議するものとする。

1 建替建物（第5の1柱書）関係

(1) 戸数について

戸数とは、以下のとおりである。

ア 戸建住宅（居宅。附属家、倉庫、納屋等を含む。以下同じ。）については、当該戸建住宅に居住する世帯数にかかわらず1戸とする。ただし、2世帯住宅（戸建住宅のうち、2世帯間が壁や建具等により遮断されており、かつ、2世帯が自己の専有部分だけで生活できるよう玄関、台所、トイレがそれぞれ備わっている居宅。以下同じ。）については、2戸とする。

イ 集合住宅（アパート、マンション、長屋等。以下同じ。）については、当該集合住宅に居住する世帯数及び棟数にかかわらず1戸室（生活単位として仕切られた区画をいう。以下同じ。）を1戸とする。

ウ 寄宿舎（学校、企業体、団体などが学生、社員などの共同生活に提供する宿舎。以下同じ。）については、戸室数にかかわらず1寄宿舎（当該学生等が共同生活する一つの建物をいう）を1戸とする。

エ 事業所（店舗、事務所、工場等）については、棟数にかかわらず1事業所を1戸とする。

オ 公共的施設（集会所、保育所、消防屯所、学校、神社等）については、棟数にかかわらず1施設を1戸とする。

(2) 従前の建物の戸数を超えて建て替える場合の具体例について

従前の建物の戸数を超えて建て替えるケースとしては、①従前の建物の敷地を分筆の上、戸建住宅を複数の戸建住宅に建て替える場合、②10戸室の集合住宅を20戸室の集合住宅に建て替える場合、③戸建住宅を2世帯住宅に建て替える場合などを想定している。

### (3) 従前の建物の戸数の確認について

建替建物が従前の建物の戸数の範囲内か否かの確認は、当該従前の建物に係る閉鎖登記簿謄本、閉鎖事項証明書、市町村が発行する滅失証明書、建築基準法に基づく確認済証、消防法に基づく消防用設備等検査済証その他の公的機関<sup>注</sup>が発行又は保有する書類（以下「公的書類」という。）のうち、第二種区域の指定時における従前の建物の戸数を確認するに足りる書類及び現地調査（戸数の確認等）により行うものとする。

なお、従前の建物が集合住宅の場合において、第二種区域の指定時における従前の建物の戸数を確認できない場合にあつては、公的書類により当該従前の建物が「共同住宅」など2世帯以上が居住する構造の建物であることを確認できるときに限り、当該建物所有者が選択する2戸（2戸室）までを移転等補償の対象とすることができるものとする。

注： 公的機関とは、政府・地方公共団体・独立行政法人等の行政機関及び電気・ガス・水道などの公共的なサービスを行う機関をいう。

### (4) 戸建住宅を2世帯住宅に建て替えた場合の取扱いについて

戸建住宅を2世帯住宅に建て替えた場合については、(1)のとおり、2世帯住宅は2戸扱いとなり、従前の建物の戸数を超えることとなるため、当該2世帯住宅については、従前の建物の敷地を分筆し、戸建住宅を複数の戸建住宅に建て替えた場合等において従前の戸数を超える分は告示後建物として対象外とすることとの整合性の観点から、全てを移転等補償の対象とすることはできない。

しかしながら、当該2世帯住宅のうち、実施細目第5の1に規定する要件を満たす方の1戸（2戸とも要件を満たす場合は、当該2世帯住宅の所有者が選択する方の1戸）については、移転等補償の対象とし得るものとする。

## 2 建替建物（第5の1(1)）関係

### (1) 従前の建物の所有者の配偶者又は子が建て替えた場合の取扱いについて

従前の建物の所有者の高齢化や金銭的な事情等により、その配偶者や子の名義で建て替えることは社会通念的にあり得ることであり、このような建替建物は従前の建物の滅失時と建て替え時において所有者名が異なるものの、従前の建物との間に代替性・継続性を有していると考えられる。

このため、従前の建物を当該建物所有者の「配偶者又は子」が建て替えた場合における建替建物については、「所有者が同一」と解し、実施細目第5の1に規定するその他の要件を満たしていれば、移転等補償の対象とし得る。

なお、従前の建物の所有者の配偶者又は子以外の親族が建て替えた場合については、建て替え事由や第二種区域内に建て替えざるを得なかった理由等を確認し、建替建物として移転等補償の対象とすることが合理的と各地方防衛局において認められるものは、別途、本省協議の上、採択可否を判断するものとする。

(2) 建替建物の採択に当たっての建替期間について

従前の建物の滅失から建て替えまでの期間については、建替建物の採択要件としていないが、従前の建物の所有者の配偶者又は子が建て替えた場合等において、従前の建物を滅失してから建て替えまでに相当期間（社会通念を超える期間。戸建住宅にあつては概ね1年）を要しているときは、建替建物ではなく告示後建物ではないかとの疑義が生じることから、このような事案の採択に当たっては、建て替え事由や相当期間が経過した事情等を確認した上で、別途、本省協議するものとする。

(3) 用途について

用途とは、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第113条第1項に掲げる建物の種類（居宅、店舗、寄宿舍、共同住宅、事務所、旅館、料理店、工場、倉庫、発電所及び変電所等）を意味している。

(4) 用途の確認について

従前の建物の滅失時及び建て替え時における用途は、原則として、閉鎖登記簿謄本又は閉鎖事項証明書及び登記簿謄本又は登記事項証明書（以下「登記簿等」という。）で確認することとする。ただし、登記簿等において、従前の建物の滅失時における用途と建て替え時における用途が異なっているとしても、営業許可証その他の公的書類により、「利用上の用途が同一」であることが認められるときは、「従前の建物の滅失時における用途と建て替え時における用途が同一」と解し得るものとする。

(5) 従前の建物の滅失時における用途と建て替え時における用途が一部異なる場合の取扱いについて

登記簿等その他の公的書類において、従前の建物の滅失時における用途が「居宅」で、建て替え時における用途が「居宅兼事務所」としか確認できない場合であっても、当該建替建物のうち、居宅部分については「用途が同一」であることから、当該建替建物が実施細目第5の1に規定する用途以外の要件を満たせば、当該居宅部分は移転等補償の対象とし得るものとする。

(6) 建替事由を採択要件とした理由について

転売目的により建て替えられた建物は、従前の建物との間に代替性・継続性を有するものとは言えず、そのような建替建物を移転等補償の対象から除外するため、老朽化等の建替事由を採択要件の一つとしたものである。

(7) 「地震、台風等」について

「地震、台風等」の「等」は、洪水、竜巻、地すべり、山崩れその他の自然災害を想定している。

(8) 「所有権以外の権利を有する者」について

「所有権以外の権利を有する者」とは、借家人や従前の建物の所有者の家族など、従前の建物の居住者を想定している。

(9) 「火災等」について

「火災等」の「等」は、交通事故その他の人的災害を想定している。

(10) 「経年の生活様式の変化」について

「経年の生活様式の変化」とは、結婚や出産などに伴う家族数の増加、子供の成長、親等の高齢化、住宅のバリアフリー化、事業の経営規模や生産規模の変化等を想定している。

### 3 建替建物（その他）関係

(1) 従前の建物が複数回建て替えられた場合における当該建替建物の取扱いについて

従前の建物が第二種区域の指定後に建て替えられた後、再度建て替えられた場合（2回目の建て替え）における建替建物については、1回目の建替建物が実施細目第5の1に規定する採択要件に該当し、かつ、2回目の建替建物も同採択要件に該当するものは移転等補償の対象とし得る。

なお、3回以上建て替えられている場合における建替建物についても、それぞれの建替建物全てが当該要件に該当する場合には、移転等補償の対象とし得る。

(2) 従前の建物の敷地と異なる敷地に所在する建替建物の取扱いについて

建替建物及び増築建物が従前の建物の敷地と異なる敷地に所在する場合であっても、当該建替建物が実施細目第5の1に規定する要件を満たせば、移転等補償の対象とし得る。

なお、建替建物及び増築建物が存する土地の買入れについては、法令上、「区域指定の際宅地であるもの」が対象となっていることから、「区域指定後に新たに取得等した土地で、区域指定の際宅地以外の土地であるもの」は、買入れ出来ない。

(3) 自治会長等が証する書面の取扱いについて

移転等補償に係る建物が建替建物であることの確認は、建替建物であることを確認するに足りる公的書類により行うこととしており、自治会長等が証する書面は公的書類ではないことから、当該書面のみで建替建物を移転等補償の対象とすることはできない。

(4) 建替建物であることを確認した書類の取扱いについて

移転等補償に係る建物が建替建物であることを確認した書類は、飛行場等周辺の移転補償等の実施に関する訓令（平成19年防衛省訓令第89号）第4条第4号に規定する「その他必要と認められる書類」として、建物等調書の添付書類となる。

#### 4 増築建物（第5の1(2)）関係

(1) 「経年の生活様式の変化」について

「経年の生活様式の変化」とは、2(10)のとおりである。

(2) 「用途上不可分の関係にあるもの」について

「用途上不可分の関係にあるもの」とは、従前の建物に附属する建物の増築や従前の建物の用途上の機能を満たすための建物の増築のことであり、具体的には、①従前の建物が住宅の場合には、当該住宅に附属する「離れ」<sup>注</sup>、「車庫」、「物置・納屋」等の増築、②従前の建物が集合住宅及び寄宿舍の場合には、当該集合住宅等に附属する「車庫」、「自転車置場」、「物置」等の増築、③従前の建物が工場等の事業所の場合には、当該事業所の用途上の機能を満たすための「作業場」、「事務棟」、「倉庫」等の増築などを想定している。

注： 「離れ」とは、母屋から独立している勉強部屋や隠居部屋等をいう。なお、玄関、台所、トイレを備えているものは、「離れ」として取り扱わない。

#### 5 その他

工作物及び立木竹（以下「工作物等」という。）が第二種区域の指定後に設置し直されたり、増設された場合の取扱いについては、建替建物及び増築建物を移転等補償の対象とする考え方と同様とする。

すなわち、従前の工作物等との間に代替性・継続性を有するもの（老朽化等の事由により設置し直された工作物等であって、従前の工作物等の滅失時と設置時において所有者及び用途がそれぞれ同一であるもの）及び経年の生活様式の変化により増設等された工作物等であって、従前の工作物等と用途上不可分の関係にあるものは移転等補償の対象とし得るものとする。ただし、第三種区域を除く第二種区域における工作物等については、移転等補償の対象となる建物と一体として利用されているものに限る。