

損失補償基準細則（案）

和光市が施行する和光市駅北口土地区画整理事業の損失補償基準に基づく必要な事項はこの細則の定めるところによる。なお、この損失補償基準細則における損失補償費の算定根拠は、埼玉県用地対策連絡協議会の定める損失補償の算定要領に準じるものとする。

第1 基準第8条（建築物の移転料）は次により算定する。

1. 建築物の移転等においては、当該建築物が移転後においても従前の価値及び機能を失わないよう、仮換地の規模及び形状、建築物の形態、構造、用途、その他の条件を考慮して、通常妥当と認められる移転工法を認定するものとする。
2. 建築物の移転工法及びその認定方法は次の通りとする。ただし、必要に応じて2つ以上の工法を併用することができるものとする。

（1）曳家工法

建築物を解体しないで仮換地に曳行する工法をいい、従前の土地と仮換地との間に障害物または著しい高低差がない場合に適用する。

（2）再築工法

仮換地に従前の建築物と同種同等の建築物を再築する工法をいい、従前の土地と仮換地の間に障害物または著しい高低差のある場合等で、曳家工法によることが著しく困難と認められる場合に適用する。

（3）改造工法

建築物の内部の間取り等構造を一部改造する工法をいい、建築物の一部除却、道路位置の変更等に伴い、従前機能を回復するための改造が必要と認められる場合に適用する。

（4）除却工法

建築物の全部または一部を取り壊す工法をいい、建築物を仮換地に移転する必要がないと認められる場合に適用する。

3. 建築物の移転工法別の移転料は、次式により算定する。

(1) 曳家工法

曳家工事費 + 補修工事費(基礎工事、補足材費等を含む。)

(2) 再築工法

建築物の現在価格 + 運用益損失額 + 取こわし工事費 - 発生材価額

なお、運用益損失額とは、建築物を建築する際、現在価額を超えて新たな出費を強いられる費用につき、本来であれば、耐用年数満了時までの間運用し、利益を得ることができたはずの額をいう。

(3) 改造工法

切取工事費 + 切取面補修工事費(補足材費を含む) + 残存部の一部増改築費(補足材費を含む) - 発生材価額

(4) 除却工法

一 建築物の一部を切り取る場合

切取部分の現在価額 + 切取工事費 + 切取面補修工事費(補足材費含む) - 発生材価額

二 建築物を再現する必要がないと認められる場合

建築物の現在価額 + 取りこわし工事費 - 発生材価額

第2 基準第9条(工作物の移転料)は次により算定する。

工作物の移転料は建築物の移転料の算定方法に準じて算定するものとする。

第3 基準第10条(立竹木の移転料)は次により算定する。

1. 立竹木を移植することが相当であると認められるときは、次の各号に定めるところにより算定した額を補償するものとする。

(1) 移植に通常必要とする費用

掘起し、運搬、根付け、根廻し、風除け、養生等の労働費、材料費及び雑費の合計額。

(2) 枯損等により通常生じる損失の額

立竹木の正常な取引価額に枯損補償係数を乗じて得た額。

2 . 立竹木を伐採することが相当であると認められるときは、当該立竹木の正常な取引価格と伐採除却に要する費用相当額との合計額から伐採により発生した材料の価格を控除した額を補償するものとする。

第 4 基準第 11 条 (動産の移転料) は次により算定する。

1 . 動産移転料においては、これを屋内動産と一般動産に区分する。

(1) 屋内動産

屋内動産とは、居住用家財、店頭商品、事務用什器その他の動産で普通引越し荷物として取り扱うことが適当なものをいう。

(2) 一般動産

一般動産とは、屋外の家財、木材、鉄鋼等の資材、据付をしていない機械器具、金庫その他の動産で容積及び重量で台数積算を行なうことが適当なものをいう。

2 . 動産移転料は次式により算定する。

運送車 1 台当たりの標準移転費 × 所要台数 × 移転回数

3 . 前 2 項において取り扱い困難である特殊な動産については、その実情に応じて算定するものとする。

第 5 基準第 12 条 (仮住居の使用に要する費用) は次により算定する。

1 . 仮住居の使用に要する費用は次式により算定する。

仮住居の一時借り入れに要する費用相当額 + 家賃または間代相当額

(1) 一時借り入れに要する費用相当額は当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮して定める。

(2) 家賃相当額は次式により算定する。

一 自家自用の場合

$$\frac{\text{標準家賃(月額)} \times \text{仮住居補償期間(月数)}}{\quad}$$

二 借家等の場合

$$\frac{\{\text{標準家賃(月額)} - \text{現有家賃(月額)}\} \times \text{仮住居補償期間(月数)}}{\quad}$$

三 標準家賃は当該地域における類似の建築物の賃貸事例を考慮して定める。

四 仮住居期間は標準移転工期を勘案して適正に定める期間とする。

2 . 基準第 12 条 2 項の補償金 (仮倉庫の使用に要する費用) は、次により算定する。

(1) 既設の倉庫に保管することが適当と認められるときは、普通倉庫保管料及び普通倉庫荷役料により算定する額とする。

(2) 仮倉庫を設置することが適当と認められるときは、保管に要する必要最小限の規模とし、当該仮建築物の建設費と使用後の解体除却に要する費用との合計額から発生材の価額を控除した額とする。また、設置場所の借り入れを要するときは、その地代相当額を加算する。

第 6 基準第 13 条 (家賃減収補償) は、次により算定する。

家賃減収の補償額は、次式により算定する。

$$\frac{\text{従前の建築物の家賃又は間代(月額)} \times (1 - \quad) \times \text{補償期間(月)}}{\quad}$$

：管理費及び修繕費相当額を考慮し、 $0 < \quad < 0.1$ の範囲内で適正に定めた率
補償期間：仮住居補償期間に準じて定めた期間とする

第 7 基準第 14 条 (借家人に対する補償) は、次により算定する。

1 . 賃借りを継続することが著しく困難となると認められるときは、次の場合とする。

(1) 従前地について換地を定めないこととしたため、当該建築物を除却する必要があるとき。

(2) 当該建築物の一部を除却する必要がある場合において、当該除却部分が賃借りの対象となっているとき。

(3)(1) 及び(2) の他、賃借りの継続が客観的にみて著しく困難であると認められるとき。

2. 借家人補償に要する費用は次式により算定する。

借家の借り入れに要する費用相当額 + 家賃または間代相当額

借家人補償に要する家賃または間代相当額は次式により算定する。

{標準家賃(月額) - 現在家賃(月額)} × 補償期間(月数) × 年数

第8 基準第15条(祭し料)は、次により算定する。

1. 祭し料は、宗教上の施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転等に際して行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行等を考慮し、解体式、竣功式等に要する費用を適正に算定するものとする。
2. 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が専ら居住の用に供している建築物を移転し、又は、除却する場合は通常に移転等として取扱い、祭し料は補償しないものとする。

第9 基準第16条(移転雑費)は、次により算定する。

1. 基準第16条1項の補償は、次による。

(1) 仮住居等の選定に要する費用は、宅地建物取引業者に委託して選定することが適当であると認められる場合は委託報酬当額及び選定に要する交通費等とし、建築物等の所有者及び占有者が自ら選定する場合は、選定に要する交通費及び日当等とする。

(2) 法令上の手続きに要する費用とは、建築物の確認申請、建物の登記等に要する費用とする。

(3) 広告費、移転旅費その他の雑費は、移転し、または除却する場合は通常の用途、移転等の規模及び世帯の構成等を考慮して適正に定める費用とする。

2. 基準第16条2項の補償は次による。

(1) 建築物等の所有者及び占有者が就業できないときとは、これらの者が仮住居等の選定、移転前後の動産の整理、移住、法令上の手続、移転工事監督その他の理由のため就業できなくなる場合をいう。

(2) 就業できないことにより生ずる損失額は、就業不能日数に当該地域における平均労働賃金を乗じて得た額を参考として算定する。この場合において、就業不能日数は、建築物等の種類、構造及び移転工法等に応じて適正に定める日数とする。

第10 基準第17条(営業休止の補償)は、次により算定する。

1. 基準第17条第11項の補償(営業休止補償)については、次による。

(1) 通常休業を必要とする期間は、別に定める標準移転工期の日数に、準備日数として業種、営業設備、営業規模等により適正に定める日数を加算した期間とする。

(2) 固定的な経費の補償は、それぞれ次に掲げるとおりとする。

一 公租公課

固定資産税、都市計画税、自動車税等を対象として補償し、営業収益又は所得に応じて課税される法人税、事業税、所得税及び印紙税、登録免許税等は除外する。

二 電気、ガス、水道、電話等の基本料金

電気、ガス、水道の基本料金は、実情に応じて適正に定めた額を、電話については、局預け基本料金をそれぞれ補償する。

三 営業用資産(建築物、機械等)の減価償却費及び維持管理費

直接移転の対象となる建築物を除き休業期間中の営業用資産(機材等及び移転の対象とならない建築物)の陳腐化による減価償却相当額及び維持管理費相当額を合計して、それらの資産が休業期間中稼働しているものとして算定した減価償却費の範囲内で適当と認められる額を補償する。

四 借入地代、借家家賃、機材器具使用料及び借入資本利子

休業の全期間について補償する必要はなく、営業の内容を調査した必要最小限の額を補償する。

五 従業員のための法定福利費

従業員のための健康保険料、厚生年金保険料、労災保険料、雇用保険料等の社会保険料のうち、雇主の負担となる額を補償する。

六 従業員のための福利厚生費

従業員のための厚生施設費等のうち、雇主の負担となる額を補償する。

七 その他の固定経費

従業員のための賞与、同業組合費、火災保険料、宣伝広告費等について適正に算定した額を補償する。

(3) 従業員に対する休業手当当額は、その休業期間に対応する平均賃金の範囲内で適正に定めた額とする。ただし、次に掲げる場合には、減額し、又は補償しないものとする。

- 一 同一経営者に属する営業所が他にあり、そこで従業できるとき。
- 二 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき。
- 三 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき。
- 四 家族従業員であって、その賃金を自家労働評価額として必要経費から除外したとき。

(4) 休業期間中の収益減又は所得減の補償額は、休業期間中、当該営業所により得られる予想収益(又は所得)相当額とする。ただし、セールスマン等により営業の一部を継続できる場合には、それによる予想収益(又は所得)相当額を控除するものとする。

(5) 一時的に得意先を喪失することによって通常生ずる損失額は次式により算定する。

$$\text{得意先喪失補償額} = \frac{\text{以前の1ヶ月の売上高} \times \text{売上減少率} \times \text{限界利益率}}{\text{売上減少率}}$$

売上減少率 : 売上高の減少額に対する従前の1ヶ月の売上高を100としたときの率をいい、別表による。

限界利益率 : (固定費 + 利益) ÷ 売上高

2. 基準第17条2項の補償(仮営業所設置補償)については、次による。

(1) 仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるとは、次に掲げる場合とする。

- 一 銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止されることが社会にみて妥当でないとき。

二 通常の休業をさせることにより、その営業補償が著しく高額となり、経済的にみて妥当でないとき。

三 緊急性を要する工事等のため、とりあえず仮移転をさせる必要があるとき。

(2) 仮営業所の設置の費用は、仮営業所を営むため必要最少額のものを対象とし、新築を要するときは、その地代相当額と当該仮設建設費と使用後の解体除却に要する費用との合計額から発生材の価格を控除した額とする。また借入れる場合においては、仮営業期間中の貸借料相当額及び仮営業所の賃借りに通常必要とする費用とする。

第11 基準第18条（農業休止の補償）は、次により算定する。

1. 農業休止の補償額については、前年度の農業所得標準や、固定資産税額、減価償却費を勘案し設定する。

第12 基準第19条（立毛補償）は、次により算定する。

1. 粗収入見込額は、当該立毛作物の予想収穫量を当該作物の生産者価格に乗じて得た額と副産物の価格との合計額とする。

2. 農業経営費は、肥料費、諸材料費、防除費、建物費、農具費、雇用労働費、自家労働費、公租公課、借入資本利子及びその他の経費とする。

3. 同条第2項に掲げる補償額は、当該土地についてすでに投下した種苗費、肥料費、耕うん、整地その他の労働費（自家労働の評価額を含む。）等の経費の合計額とする。

第14 基準第20条（仮換地の指定に伴う補償）は、次により算定する。

1. 耕作地は農業休止補償でこれに充てる。

2. その他の雑種地は固定資産税額を基に設定する。